

# Observatoire des Loyers

Enquête 2017

réalisée par Marie-Laurence De Keersmaecker  
en collaboration avec Sonecom



**slrb-bghm.brussels**   
logement social - sociale huisvesting



# Table des matières

<b>Introduction</b>		5
<b>Glossaire</b>		6
<b>Chapitre 1</b>	<b>Une photographie du marché locatif bruxellois</b>	8
<b>Chapitre 2</b>	<b>Évolution des loyers 2004-2017</b>	40
<b>Chapitre 3</b>	<b>Comparaison avec les loyers escomptés par les offres immobilières</b>	48
<b>Chapitre 4</b>	<b>La mobilité résidentielle des locataires</b>	58
<b>Chapitre 5</b>	<b>Focus sur les petits logements</b>	74
<b>Chapitre 6</b>	<b>Veille des loyers et territoires</b>	80
<b>Conclusions</b>	<b>Les enseignements de l'enquête</b>	106
<b>Annexe 1</b>	<b>Stratégie d'échantillonnage</b>	110
<b>Annexe 2</b>	<b>Construction d'un indicateur de niveau de confort du logement</b>	112
<b>Annexe 3</b>	<b>Délimitation des quartiers stratégiques</b>	114



# Introduction

Voici donc les résultats de la nouvelle enquête 2017 sur les loyers des logements bruxellois menée dans le cadre de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles-Capitale.

Cette publication a pour objectif de réaliser une photographie du marché locatif bruxellois. Celle-ci sera effectuée au départ des données de l'enquête 2017 de l'Observatoire des Loyers et reprendra l'ensemble des éléments habituellement inclus dans la banque de données. L'enquête 2017 s'est focalisée sur 4500 logements mis en location sur le territoire de la Région bruxelloise, soit 1.5% de l'ensemble des logements locatifs bruxellois. Elle a été réalisée entre le 1er mai et le 30 novembre 2017. Elle est menée sur un échantillon de logements loués à Bruxelles, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Les statistiques inférées à partir de cet échantillon sont donc relatives au loyer effectivement payé par l'ensemble des locataires bruxellois en 2017. Il ne s'agit pas des nouveaux baux conclus en 2017 même si ceux-ci sont isolés de l'ensemble des données afin de cerner les variations annuelles du marché locatif. L'échantillonnage est purement spatial puisqu'il consiste en un tirage aléatoire de logements locatifs au sein d'unités spatiales préalablement définies en région bruxelloise et découpées suivant leur densité de logements loués.

Une approche complémentaire a été menée en 2017 sur l'offre de logements loués et les loyers demandés à la mise en location par le biais des annonces immobilières introduites sur le site Immoweb. Cette enquête, quant à elle, a porté sur 1000 logements apparaissant comme « à louer » lors de l'été 2017. Il s'agit ici donc de logements proposés à la location et de loyers escomptés. L'échantillonnage consiste en un tirage aléatoire des biens sous une contrainte de respect de quotas de logements de différents types et tailles. Lorsque les données sont disponibles, une comparaison sera effectuée entre les caractéristiques du marché locatif tel que cerné par l'enquête de l'Observatoire des Loyers et celles du marché locatif tel que présent dans les offres de logements à louer sur le site Immoweb.

## L'étude poursuit les objectifs suivants :

- la réalisation d'une photographie du marché locatif en 2017 : l'estimation des loyers des logements mis en location sur le territoire bruxellois en fonction de leurs caractéristiques intrinsèques, la caractérisation de l'offre locative et le profil du locataire bruxellois, en ce compris le locataire de colocations, de logements meublés et de logements surpeuplés (chapitre I) ;
- l'analyse de l'évolution des loyers effectivement payés sur le territoire bruxellois à partir de 2004 en utilisant trois méthodes : l'évolution des loyers de l'ensemble des logements, l'évolution des loyers marginaux demandés à l'entrée dans le bien et la comparaison des loyers payés par l'ensemble des locataires et par les locataires nouvellement emménagés (chapitre II) ;
- la comparaison entre les données issues de l'enquête de l'Observatoire des Loyers et le relevé des annonces immobilières placées sur le site Immoweb et l'explication des différences entre les deux banques de données (chapitre III) ;
- la caractérisation de la mobilité résidentielle des locataires : leur niveau de stabilité dans leur logement, leurs intentions de mobilité, leurs choix de localisation résidentielle ainsi que leurs critères de choix et leurs motivations pour devenir ou non propriétaire d'un logement (chapitre IV) ;
- la focalisation sur les petits logements comme lieux de résidence des locataires précaires ne trouvant pas dans l'offre actuelle de réponse à leurs besoins (chapitre V) ;
- une veille sur les territoires sur lesquels s'inscrit l'action publique : la Zone de rénovation urbaine (ZRU), les quartiers stratégiques et les axes structurants : l'analyse des loyers, de l'offre locative et du profil des locataires aussi bien pour l'ensemble des locataires que pour les nouveaux emménagés afin de cerner l'évolution des loyers et la recomposition des territoires (chapitre VI).

# Glossaire

**Bail:** Contrat par lequel une personne (bailleur) laisse à une autre (locataire) le droit de se servir d'un logement pendant un certain temps moyennant un certain prix (loyer).

**Candidat locataire:** locataire en mouvement cherchant un logement en location.

**Candidat propriétaire:** locataire en mouvement désirant accéder à la propriété de son logement.

**Certificat PEB:** afin de permettre aux candidats locataires et propriétaires de comparer des biens du point de vue de leur performance énergétique, chaque habitation et chaque grande surface de bureau mise en vente ou en location, doit disposer d'un « certificat PEB » exprimant sa performance énergétique. Cette performance énergétique est exprimée en kWhEP / m<sup>2</sup> / an. Ces valeurs sont classées en sept classes A, B, C, D, E, F et G.

**Colocataire:** ménage indépendant louant un bien avec d'autres ménages indépendants.

**Colocation:** location d'un logement par plusieurs ménages indépendants.

**Décile de revenu:** dixième de la population classée suivant ses revenus en ordre croissant. Le premier décile de revenus correspond aux revenus du premier dixième de la population classée suivant ses revenus alors que le dixième décile de revenus correspond aux 10 % des revenus les plus élevés.

**Ecart-type:** mesure de dispersion des données autour de la moyenne.

**Intervalle de confiance autour de la moyenne (IC):** intervalle autour de la moyenne dans lequel celle-ci a un certain pourcentage de chances de s'y trouver (ici la probabilité est égale à 95%).

**Logement loué:** unité de logement appartenant à un propriétaire privé et louée à un particulier, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans le logement.

**Loyer actualisé aux prix de 2017:** loyer d'une année t multiplié par l'indice de variation de l'indice santé entre 2017 et l'année t.

**Loyer courant:** loyer des logements en une année t quelle que soit la date d'entrée dans le logement. Le loyer courant peut être exprimé en € courants de l'année t considérée ou en € constants d'une année déterminée.

**Loyer en € constants 2017:** loyer d'une année t multiplié par l'indice de variation de l'indice santé entre 2013 et l'année t.

**Loyer escompté:** loyer d'un logement offert à la location par un propriétaire et obtenu soit à partir d'affichettes de location soit sur un site d'annonces immobilières.

**Loyer marginal en une année t:** loyer d'un logement nouvellement emménagé en cette année t. Ce loyer est reconstitué dans cette étude à partir des loyers courants de l'année 2013, de la date d'entrée dans le logement et de la variation de l'indice santé entre l'année d'entrée et 2013.

**Loyer mensuel médian:** valeur du loyer mensuel en dessous duquel se trouvent 50 % de la série ordonnée des loyers des logements.

**Loyer mensuel moyen:** somme des loyers mensuels des logements rapportée au nombre de logements considérés.

**Loyer mensuel modal:** loyer mensuel qui apparaît le plus souvent dans la distribution des loyers.

**Ménage locataire:** unité élémentaire de population (couple, célibataire ou communauté) qui, quels que soient les liens qui les unissent, occupent en location un même logement.

**Nouvel emménagé:** locataire dont le bail a été signé endéans les trois dernières années qui ont précédé l'enquête.

**PEB:** performance énergétique des bâtiments.

**Premier quartile de loyer mensuel:** valeur du loyer mensuel en dessous duquel se trouvent 25 % de la série ordonnée des loyers des logements.

**Revenu moyen par déclaration:** quotient du revenu total net imposable et du nombre total de déclarations.

**Revenu total net imposable:** se compose de tous les revenus nets, moins les dépenses déductibles. Le total des revenus nets est la somme de tous les revenus nets issus des diverses catégories fiscales : revenus des biens immobiliers, revenus et recettes des capitaux et de biens mobiliers, revenus professionnels et revenus divers.

**Révision du loyer:** pouvant se faire à la date anniversaire du bail, une fois l'an, correspondant à la multiplication du loyer conclu au moment du bail par l'indice de variation de l'indice santé entre la date de conclusion du bail et la date anniversaire du bail.

**Situation familiale:** composition du ménage (cohabitants/mariés ou isolés) et présence ou non d'enfants dans le ménage.

**Taux de mobilité des locataires :** pourcentage de locataires émettant le désir de changer de logement dans les trois années qui viennent.

**Taux de stabilité du locataire dans son logement :** nombre de mois passés par le locataire actuel dans son logement.

**Taux de surpeuplement des logements :** pourcentage de logements dont il manque une chambre pour héberger tous les membres du ménage suivant les règles propres du Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

**Troisième quartile de loyer mensuel :** valeur du loyer mensuel en dessous duquel se trouvent 75 % de la série ordonnée des loyers des logements

**Zone de rénovation urbaine (ZRU) :** périmètre préférentiel de l'action publique défini par le Plan régionale de Développement durable et approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en 2017. Il remplace l'Espace de Développement renforcé par le Logement et la Rénovation (EDRLR), déterminé par le Plan régional de Développement (PRD) de 2002.

## CHAPITRE 1

# Une photographie du marché locatif bruxellois



<b>Introduction</b>	<b>10</b>
<hr/>	
<b>1. L'offre locative</b>	<b>11</b>
<hr/>	
1.1. Le type de logement	11
1.2. La taille du logement	11
1.3. Le confort des logements	12
1.4. La date de construction du logement	16
1.5. La valeur verte du logement	17
1.6. Les logements meublés	22
<b>2. Les loyers</b>	<b>23</b>
<hr/>	
2.1. Les loyers des logements suivant leur type	23
2.2. Les loyers des logements suivant leur taille	23
2.3. Les loyers des logements suivant leur type et leur taille	23
2.4. Les loyers des logements suivant leur type et leur date de construction	24
2.5. Les loyers des logements suivant leur taille et leur date de construction	24
2.6. Les loyers des logements meublés	25
<b>3. La demande locative</b>	<b>25</b>
<hr/>	
3.1. Le profil du locataire	25
3.2. Le surpeuplement	28
3.3. La question du genre	31
3.4. La colocation	35
3.5. Les locataires des logements meublés	37
<b>Conclusions</b>	<b>38</b>
<hr/>	

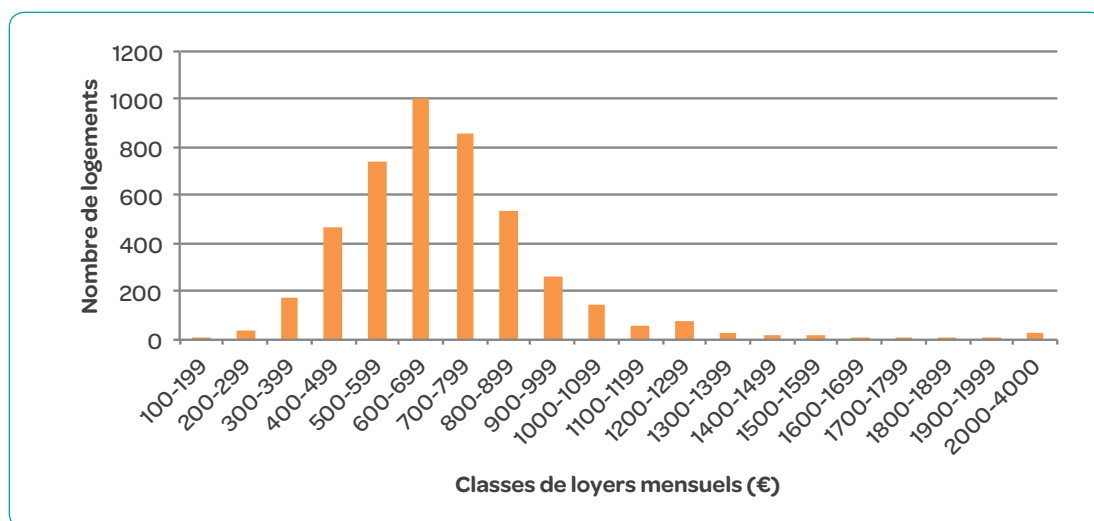
# Chapitre 1 – Une photographie du marché locatif bruxellois

## Introduction

La première analyse de la banque de données de l'Observatoire des Loyers en 2017 est de réaliser une photographie du marché locatif bruxellois : une analyse des loyers effectivement payés en 2017 par l'ensemble des locataires quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, un état des lieux de l'offre de logements mis en location (type, taille, niveau de confort et performances énergétiques des logements) et le profil des locataires des logements bruxellois (caractéristiques socio-démographiques et professionnelles). Quelques aspects particuliers du marché locatif sont également pointés : les logements en collocation, les logements meublés et les logements surpeuplés.

Les loyers mensuels des logements mis en location sur le territoire bruxellois suivent une distribution dont la fréquence maximale (mode) se situe à 700 €. En moyenne, les locataires bruxellois s'acquittent d'un loyer estimé à 700 € ; l'intervalle de confiance autour de la moyenne étant compris entre 692 € et 708 €. 50% des locataires paient un loyer inférieur à 660 € (médiane). Un quart des locataires louent leur logement pour moins de 550 € par mois (1er quartile) et un quart d'entre eux (3ème quartile) pour plus de 800 € par mois. Le loyer moyen est supérieur au loyer médian en raison de la distribution asymétrique des loyers obtenus dans l'échantillon. En effet, la présence de quelques loyers élevés à très élevés fait croître la valeur moyenne alors qu'elle n'a que peu d'influence sur la médiane. Ainsi donc, les deux statistiques se complètent pour offrir des indicateurs différenciés de la distribution des loyers.

**Figure 1 – Distribution des loyers mensuels des logements**



**Tableau 1 – Statistiques des loyers mensuels des logements**

### STATISTIQUES DE LOYERS

Loyer moyen	700 € Écart-type = 265
1 <sup>er</sup> quartile	550 €
Loyer médian	660 €
3 <sup>ème</sup> quartile	800 €

# 1. L'offre locative

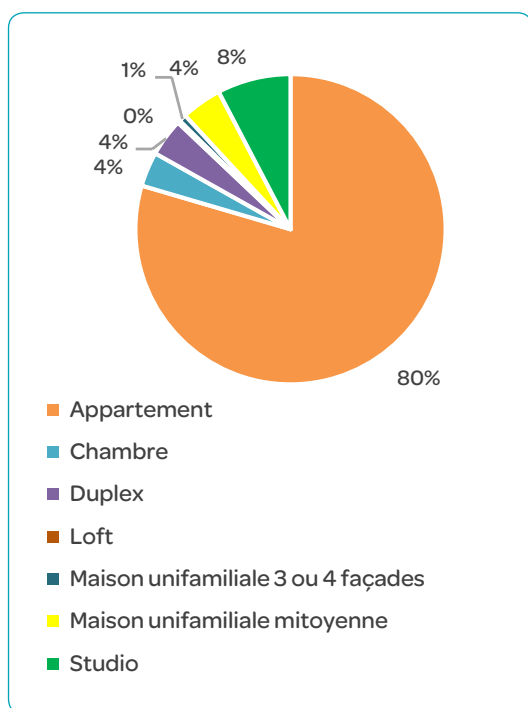
Le loyer peut être considéré comme le prix à payer par le locataire pour jouir de certaines caractéristiques intrinsèques du bien. Des variations des loyers sont enregistrées en fonction de la taille du logement, de son type, de son nombre de chambres, de son niveau de confort, de la présence éventuelle d'une deuxième salle de bain ou d'un garage et de son niveau de performance énergétique.

## 1.1. Le type de logement

92% des logements du parc locatif privé bruxellois sont des appartements (appartements classiques, duplex, studios ou lofts). 4% des logements sont des maisons unifamiliales et 4% sont des chambres louées chez l'habitant ou dans des maisons de rapport.

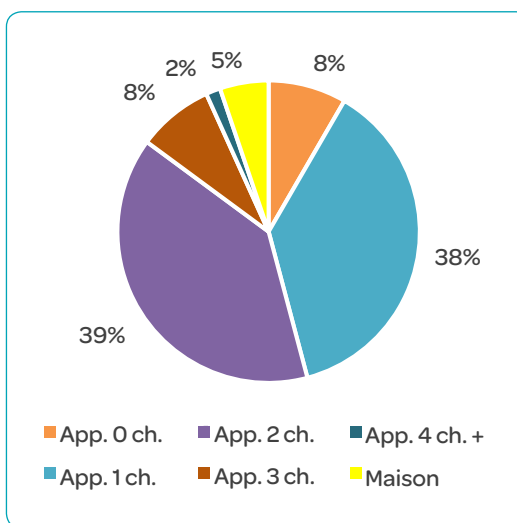
Les statistiques construites à partir des deux échantillons convergent vers les mêmes résultats.

Figure 2 – Logements loués suivant leur type



Les appartements les plus présents dans le parc locatif bruxellois sont des appartements une chambre (38%) et deux chambres (39%). Les studios ne représentent que 8% du parc et les grands appartements de trois ou quatre chambres seulement 10% du parc.

Figure 3 – Logements loués suivant leur type et leur nombre de chambres

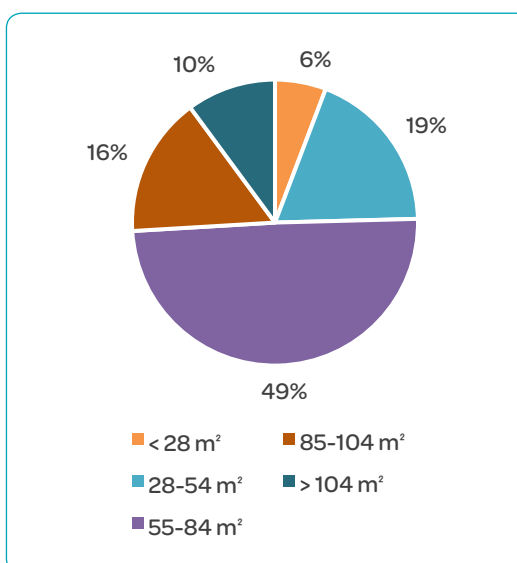


## 1.2. La taille du logement

### La superficie habitable

La superficie moyenne d'un logement est de 73 m<sup>2</sup> habitables. 50% des logements sont de taille inférieure à 70 m<sup>2</sup> habitables. 25% des logements sont plus petits que 55 m<sup>2</sup> et 25% des logements plus grands que 85 m<sup>2</sup>. Par comparaison aux statistiques des années précédentes, ces statistiques nous amènent à conclure à une diminution de la superficie habitable des logements : en 2015, la taille moyenne des logements était estimée à 80 m<sup>2</sup> et en 2016, elle était de 76 m<sup>2</sup>. De même, en 2015, 16% des logements étaient de taille supérieure à 104 m<sup>2</sup>. Ils n'étaient plus que 12% en 2016 et 10% en 2017.

Figure 4 – Logements loués suivant la superficie



**Tableau 2 – Superficie des logements loués****STATISTIQUES**

<b>Moyenne</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>1er quartile</b>	55 m <sup>2</sup>
<b>Médiane</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>3ème quartile</b>	85 m <sup>2</sup>

**Tableau 3 – Superficie moyenne des logements suivant leur type****TYPE DE LOGEMENT**

<b>App. 0 ch.</b>	37 m <sup>2</sup>
<b>App. 1 ch.</b>	62 m <sup>2</sup>
<b>App. 2 ch.</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>App. 3 ch.</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>App. 4 ch. +</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Chambre</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Maison 1 ch.</b>	84 m <sup>2</sup>
<b>Maison 2 ch.</b>	101 m <sup>2</sup>
<b>Maison 3 ch.</b>	132 m <sup>2</sup>
<b>Maison 4 ch. +</b>	195 m <sup>2</sup>

**Les surfaces annexes**

Par surfaces annexes, on entend la salle de bain, le garage pour voitures ou pour vélos, les espaces de rangement (cave et/ou grenier), la cuisine de plus de 4 m<sup>2</sup>, les espaces récréatifs (balcon, terrasse, cour et jardin ainsi que la piscine).

97% des logements disposent d'au moins une salle de bain ; 7% d'entre eux jouissent d'une ou plusieurs salles de bain supplémentaires.

58% des logements abritent au moins un espace de rangement, une cave, un grenier ou les deux.

14% des logements ont un garage et 18% un espace protégé pour le rangement des vélos.

53% des logements jouissent d'une terrasse ou d'un balcon et 19% des logements, soit maisons soit appartements au rez-de-chaussée, jouissent d'une cour et/ou d'un jardin.

**Tableau 4 – Présence de surfaces annexes dans les logements loués****SURFACES ANNEXES**

<b>Une salle de bain</b>	90%
<b>Deux salles de bain et plus</b>	7%
<b>Cave</b>	49%
<b>Grenier</b>	9%
<b>Un garage et plus</b>	14%
<b>Espace protégé pour le rangement de vélos</b>	18%
<b>Cuisine de plus de 4 m<sup>2</sup></b>	82%
<b>Piscine</b>	1%
<b>Balcon</b>	33%
<b>Terrasse</b>	20%
<b>Cour</b>	8%
<b>Jardin</b>	11%

**1.3. Le confort des logements**

Afin de caractériser le niveau de confort des logements, l'étude se base sur les indicateurs suivants :

- des indicateurs relatifs à différents éléments de confort des logements : les caractéristiques de la cuisine, les caractéristiques de la salle de bain, le type de revêtement de la salle de séjour et certains accessoires et équipements du logement ;
- des indicateurs relatifs à la qualité des équipements et des installations qui existent dans le logement ;
- un indicateur composite alliant sept éléments de confort : les sanitaires, le peuplement du logement, les atouts et les inconvénients du logement, son état et la qualité des équipements et des installations présents dans le logement ainsi que la qualité de vie du quartier. La construction de cet indicateur est explicitée en annexe 3. Cet indicateur est plus complexe que l'indicateur de confort construit en 1981 par l'Institut national de Statistiques et qui se basait sur la présence de lieux d'aisance à l'intérieur du logement, d'une salle de bain individualisée, d'une installation de chauffage central et d'une cuisine de plus de 4 m<sup>2</sup> isolée de la pièce de séjour. Cet indicateur est malheureusement moins discriminant aujourd'hui ; en effet, 97% des logements sont équipés d'au moins une salle de bain et le confort d'une habitation est parfois plus lié à l'intégration de la cuisine dans le logement plutôt qu'à son isolement.

## Des indicateurs de confort

82% des logements disposent d'une cuisine de plus de 4 m<sup>2</sup>. 69% des cuisines sont isolées de la pièce de séjour et 34% sont de type cuisines américaines. 76% des cuisines sont meublées lors de la location. La moitié d'entre elles sont équipées d'électroménager à l'exception du lave-vaisselle qui n'est présent lors de la location que dans 29% des cuisines.

**Tableau 5 – Caractéristiques de la cuisine des logements loués**

### CARACTÉRISTIQUES DE LA CUISINE TYPE DE CUISINE

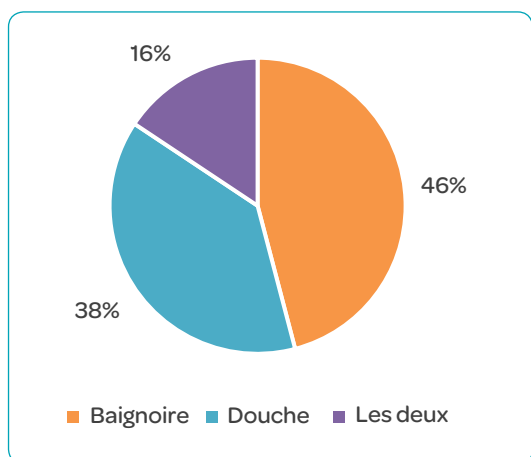
Cuisine de plus de 4 m <sup>2</sup>	82 %
Cuisine isolée	66 %
Cuisine américaine	34 %
Meubles intégrés	76 %

### ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES PRÉSENTS LORS DE LA LOCATION

Four	55 %
Cuisinière ou taque de cuisson	66 %
Frigo	40 %
Lave-vaisselle	29 %
Hotte	68 %

16% des logements sont équipés d'une baignoire et d'une douche. 46% des salles d'eau sont des salles de bain et 38% des salles de douche.

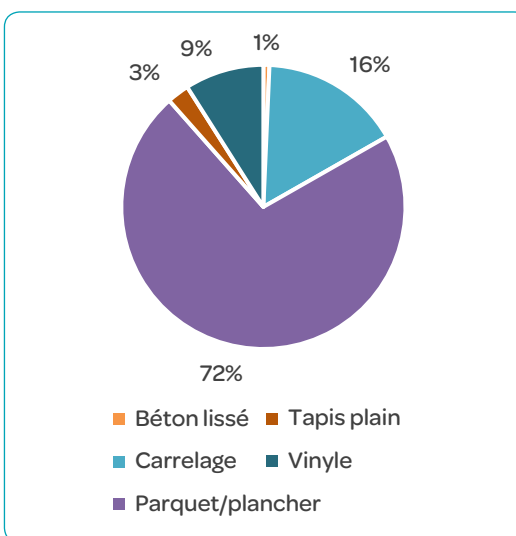
**Figure 5 – Logements loués suivant les caractéristiques de la salle de bain**



72% des logements ont le sol de leur salle de séjour recouvert de bois ; ce qui correspond à une amélioration notable par rapport aux années antérieures. La démocratisation des prix des parquets et de leurs conditions d'installation sont probablement les causes de la massification de ce mode de revêtement de sol. 16% des salles de séjour ont un revêtement en carrelage. Le vinyl et le tapis plain ne

présentent que 12% des revêtements des salles de séjour des logements loués.

**Figure 6 – Logements loués suivant le revêtement du sol de la salle de séjour**



On trouve un feu ouvert dans 8% des logements et un poêle à pellets dans 2% des logements. Le parlophone est installé dans 89% des logements alors que le vidéophone n'est présent que dans 11% des logements. 20% des logements disposent d'un ascenseur dans leur bâtiment et 17% d'une installation d'alarme.

**Tableau 6 – Éléments complémentaires de confort dans les logements loués**

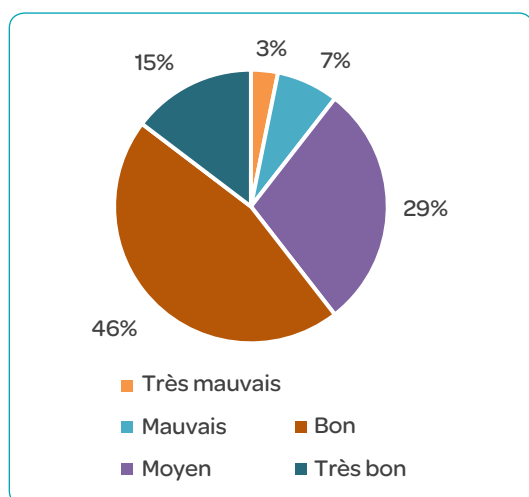
### ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES DE CONFORT

Feu ouvert	8 %
Poêle à pellets ou à bois	2 %
Parlophone	89 %
Vidéophone	11 %
Conciergerie	11 %
Ascenseur	20 %
Dispositif d'alarme	17 %

## La qualité des installations et des équipements

Cet indicateur est évalué suivant la perception qu'ont les locataires de leur logement : celle-ci est estimée suivant une échelle à cinq niveaux. 10% des locataires perçoivent leur logement comme étant en mauvais état général. Par contre, ce sont 61% des locataires qui estiment que leur logement est en bon état général.

**Figure 7 – Logements loués suivant l'état général ressenti**



En moyenne, l'état général des logements tel qu'estimé par les locataires et compris entre 1 et 5 est égal à 3.61. Ce sont les studios et les petits logements de moins de 54 m<sup>2</sup> qui sont considérés comme en moins bon état par les locataires.

**Tableau 7 – État général moyen ressenti du logement suivant le type**

**TYPE DE LOGEMENT**

App. 0 ch.	3,45
App. 1 ch.	3,57
App. 2 ch.	3,65
App. 3 ch.	3,74
App. 4 ch. +	3,68
Maison	3,81

**Tableau 8 – État général moyen ressenti du logement suivant la taille**

**SUPERFICIE DU LOGEMENT**

< 28 m <sup>2</sup>	3,35
28-54 m <sup>2</sup>	3,44
55-84 m <sup>2</sup>	3,61
85-104 m <sup>2</sup>	3,82
> 104 m <sup>2</sup>	3,81

Si l'on décompose l'état du logement en état des différentes installations et des différents équipements du logement, l'état moyen de la quasi-totalité des éléments visés avoisine 3,85. Ce sont les caractéristiques d'isolation sonore et d'isolation thermique qui demeurent les problèmes les plus souvent notés dans les logements et ce, sans évolution notable depuis dix ans alors que pourtant, le nombre de logements disposant de doubles vitrages ne fait qu'augmenter. On remarque en outre une évolution

notable de l'état des installations électriques, des équipements de gaz, des systèmes d'évacuation des gaz et des chauffe-eau.

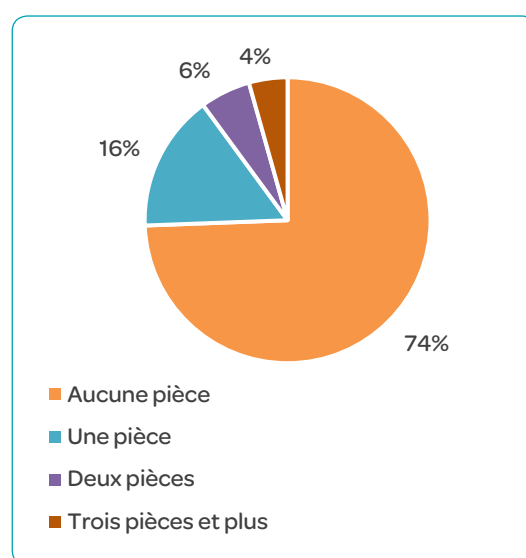
**Tableau 9 – État moyen ressenti des équipements du logement**

**ÉQUIPEMENTS**

Installation électrique	3,85
Installation du gaz	3,94
Évacuation des gaz	3,92
Chauffe-eau	3,91
Plomberie	3,80
Châssis	3,82
Isolation thermique	3,66
Isolation sonore	3,54
Chauffage	3,88
Escaliers	3,80
Revêtements de sol	3,83
Peintures intérieures	3,87
Cuisine	3,82
Sanitaires	3,83
Espaces communs	3,83

Un deuxième indicateur de l'état du logement est la présence d'humidité dans l'une ou l'autre pièce du logement. 74% des logements ne comprennent aucune trace d'humidité. 12% des logements enregistrent de l'humidité dans deux à trois pièces.

**Figure 8 – Logements loués suivant la présence d'humidité**



Enfin, 66% des logements ont une source d'éclairage naturel dans toutes les pièces les composant.

## Un indicateur composite de niveau de confort

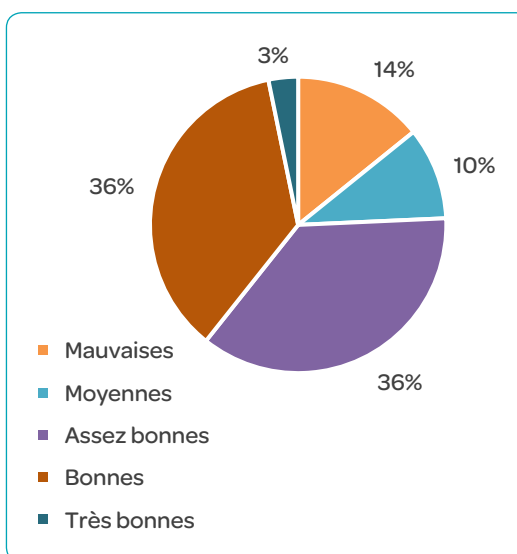
Un indicateur composite complexe de niveau de confort a été construit par le CREDOC en se basant sur la combinaison de sept indicateurs de confort :

- les sanitaires
- le peuplement du logement
- les défauts du logement
- les atouts du logement
- l'espace réservé au logement
- l'état global du logement
- la qualité de vie dans le quartier du logement

Pour chacun de ces critères, sont déterminées une situation jugée inconfortable et une situation idéale. A partir de cette conjonction de situations inconfortables et idéales, un indicateur de confort permet de différencier le parc locatif bruxellois en cinq classes de niveaux de confort. 14% des logements sont caractérisés par de mauvaises conditions de confort. À l'opposé, 39% des logements jouissent de bonnes à très bonnes conditions de confort.

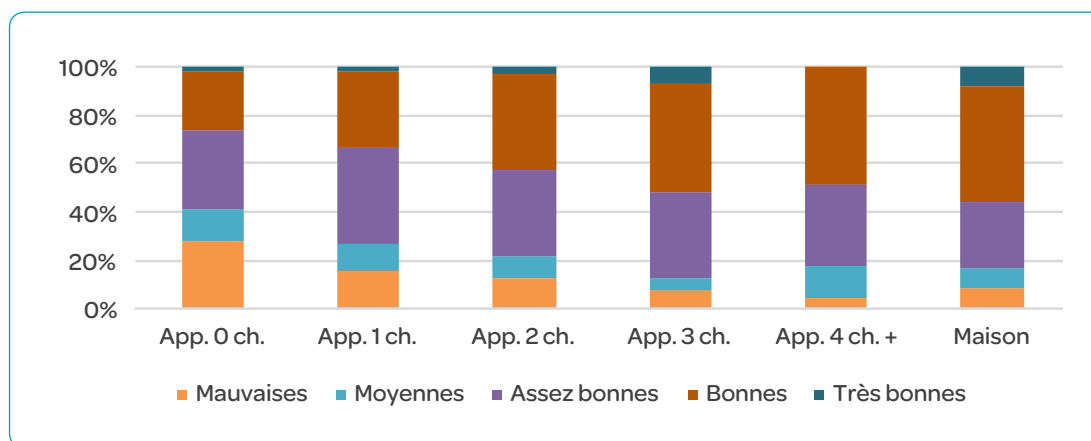
Ce sont les petits logements (principalement les studios) qui connaissent les plus mauvaises conditions de confort.

**Figure 9 – Logements loués suivant les conditions de confort**

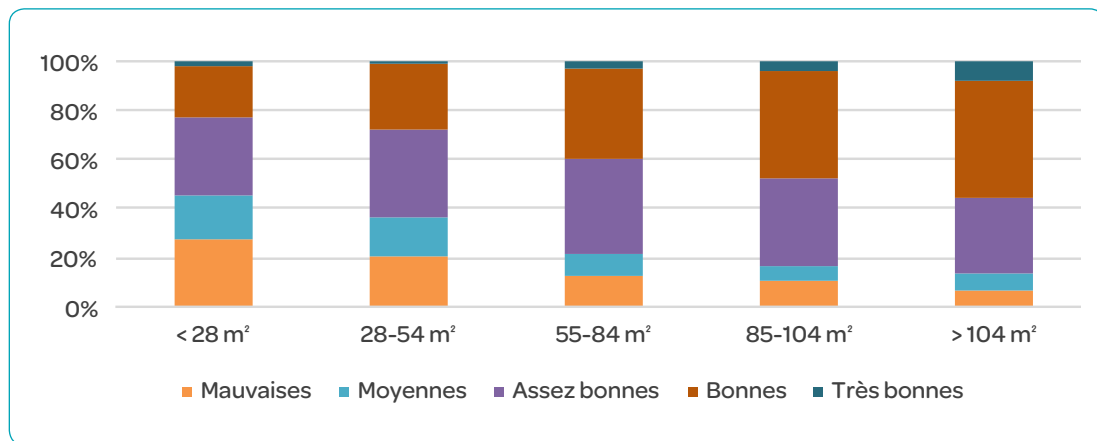


Ainsi, près de 30% des studios sont très peu confortables alors que ce ne sont que moins de 10% des grands appartements et des maisons. Ces résultats sont confortés par la figure associant taille du logement et niveau de confort. 28% des logements de moins de 28 m<sup>2</sup> sont de confort mauvais alors que ce ne sont que 8% des logements de plus de 104 m<sup>2</sup> qui sont dans le même état.

**Figure 10 – Logements loués suivant le type et les conditions de confort**



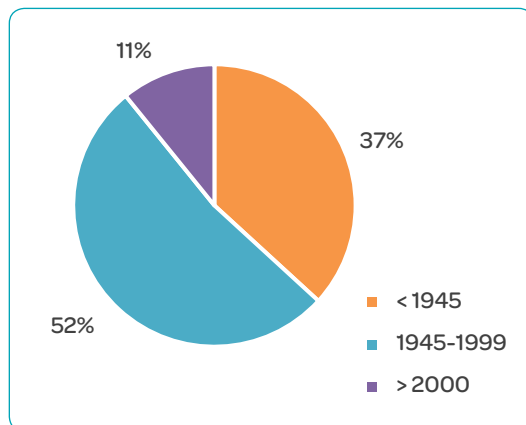
**Figure 11 – Logements loués suivant la superficie et les conditions de confort**



## 1.4. La date de construction du logement

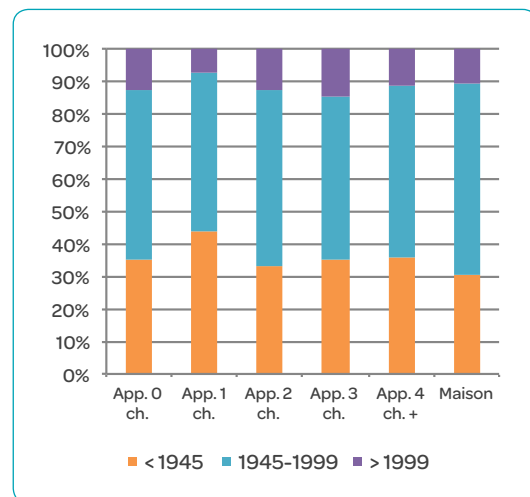
11% des logements loués sont récents et ont été construits après 2000. À l’opposé, 37% des logements loués ont été bâtis avant 1945. La moitié des logements date de la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

**Figure 12 – Logements loués suivant la date de construction**

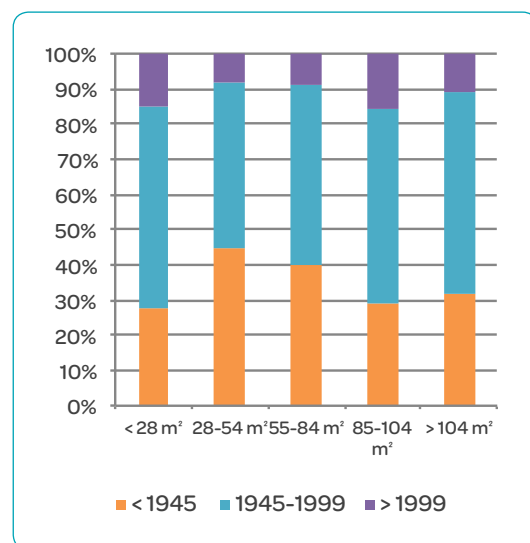


Les logements plus récents sont moins grands ; il y a moins de maisons. L’appartement deux chambres est le modèle de logement des années 2000. Ces résultats sont corroborés par des résultats similaires issus de la banque de données des permis de bâtir en région bruxelloise.

**Figure 13 a – Type de logements loués suivant la date de construction**



**Figure 13 b – Taille de logements loués suivant la date de construction**





## 1.5. La valeur verte du logement

Cette section a pour objectif de cerner les performances énergétiques des logements. Celles-ci peuvent se mesurer suivant trois critères :

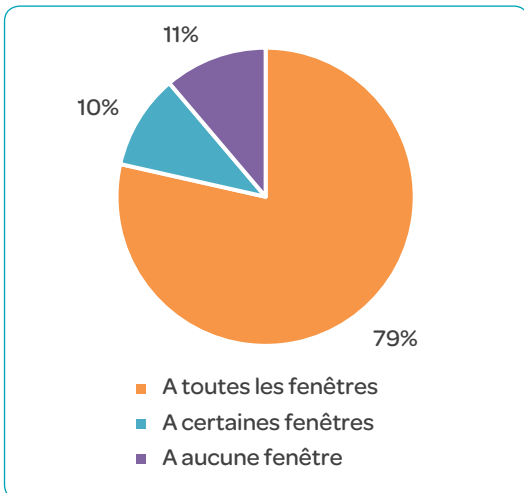
- la performance en matière d'isolation et des châssis;
- la performance de l'installation de chauffage central et le combustible utilisé;
- les outils de régulation énergétique (thermostat et vannes thermostatiques).

A côté d'une photographie des performances énergétiques des logements, il est possible d'en quantifier l'amélioration à partir des travaux de rénovations entrepris au cours des trois dernières années par les propriétaires des logements.

### L'isolation thermique

79% des logements disposent en 2017 de doubles vitrages à toutes les fenêtres de leur logement. On assiste depuis 2008 à une croissance significative du nombre de logements équipés de doubles vitrages en région bruxelloise. Si en 2008, seulement 55% des logements étaient munis de doubles vitrages à toutes les fenêtres, c'étaient 72% d'entre eux qui l'étaient en 2016 et 79% aujourd'hui. Seuls 11% des logements ne sont pas équipés de doubles vitrages.

**Figure 14 – Logements loués suivant la présence de doubles vitrages**

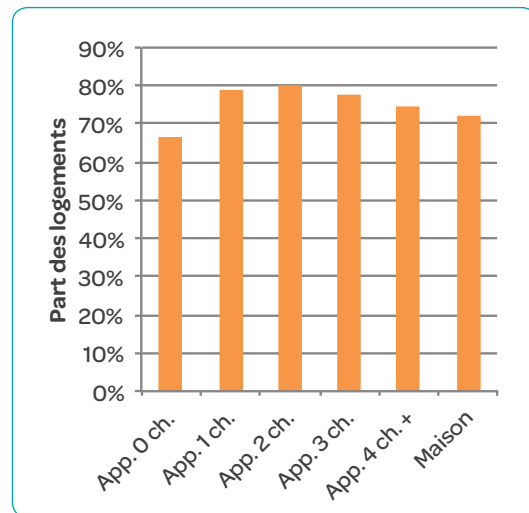


**Tableau 10 – Evolution de la présence de doubles vitrages dans les logements loués**

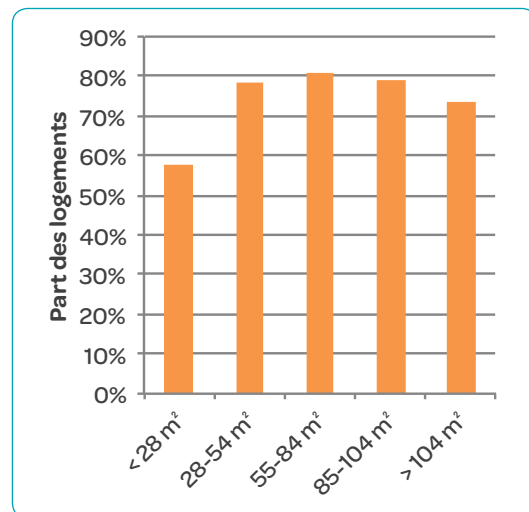
DOUBLES VITRAGES	2017	2016	2015	2013	2010	2008
À toutes les fenêtres	79%	72%	71%	66%	58%	55%
À certaines fenêtres	10%	14%	14%	19%	20%	21%

Ce sont plutôt les petits logements qui ne sont pas équipés de doubles vitrages à toutes les fenêtres. Ce sont également les logements les moins confortables qui ne jouissent pas de ces performances énergétiques.

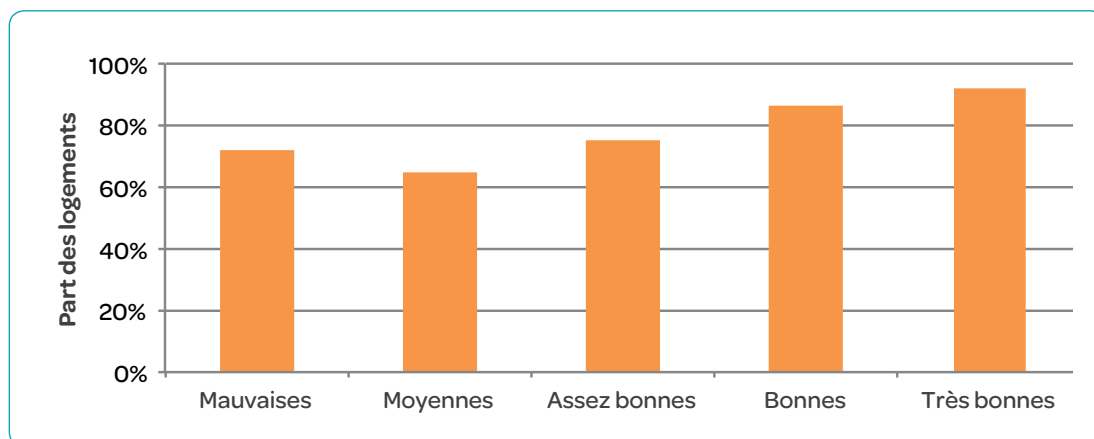
**Figure 15 a – Logements loués avec double vitrage à toutes les fenêtres, suivant le type du logement**



**Figure 15 b – Logements loués avec double vitrage à toutes les fenêtres, suivant la superficie du logement**

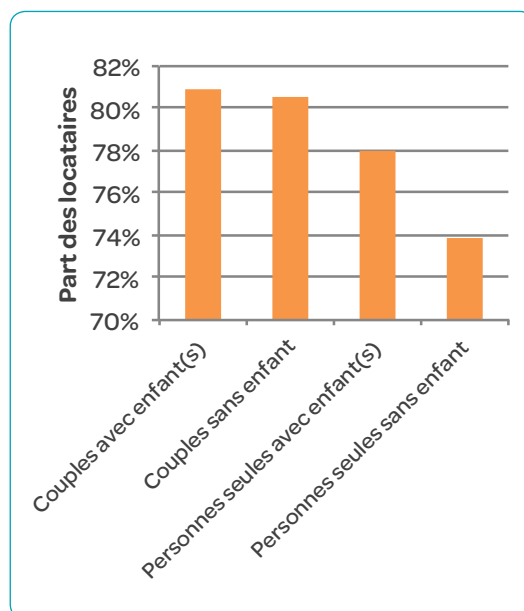


**Figure 15 c** – Logements loués avec double vitrage à toutes les fenêtres, suivant les conditions de confort du logement

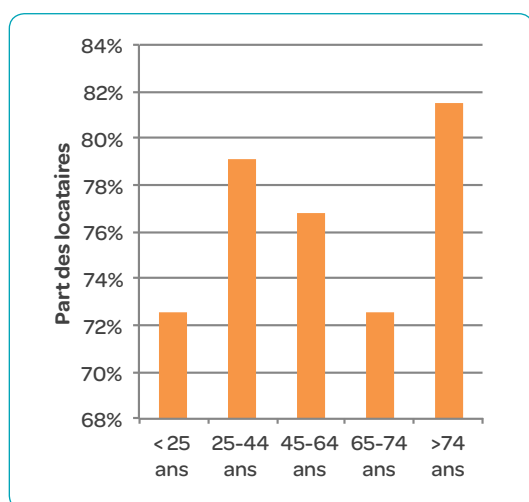


Ce sont principalement les jeunes, étudiants ou non, qui occupent de plus nombreux logements ne disposant pas de doubles vitrages à toutes les fenêtres de leur logement.

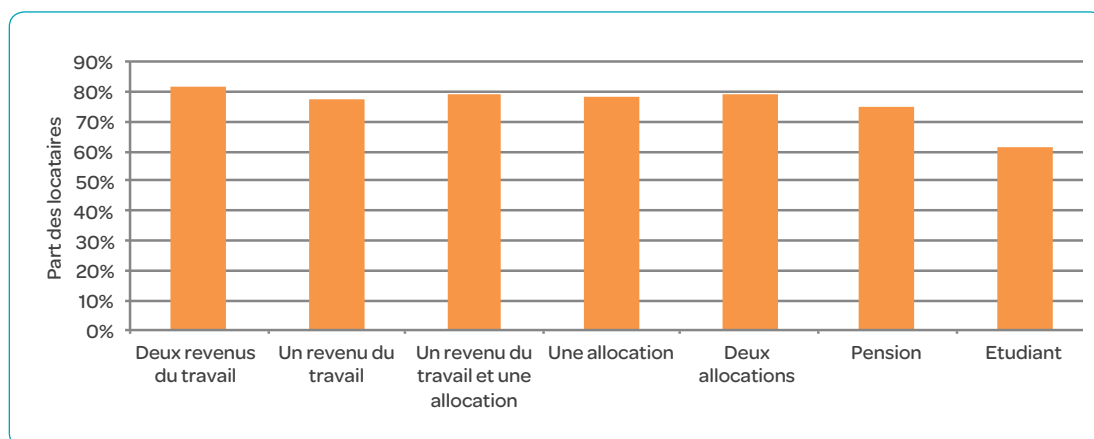
**Figure 16 b** – Logements loués avec doubles vitrages à toutes les fenêtres, suivant la situation familiale du locataire



**Figure 16 a** – Logements loués avec doubles vitrages à toutes les fenêtres, suivant l'âge du locataire



**Figure 16 c** – Logements loués avec doubles vitrages à toutes les fenêtres, suivant le statut socioprofessionnel du locataire



## Le chauffage central

Aujourd'hui, 96% des logements sont équipés d'une installation de chauffage central. Cette part des logements est constante depuis les années 2010 et a fortement crû par rapport aux années antérieures.

En effet, en 2010, ce n'étaient que dans 79% des logements qu'était enregistrée une installation de chauffage central.

**Tableau 11 – Évolution du type d'installation de chauffage dans les logements loués**

TYPE D'INSTALLATION DE CHAUFFAGE	2017	2016	2015	2013	2010	2008
<b>Chauffage central</b>	96 %	96 %	94 %	94 %	79 %	75 %
<b>Convecteurs</b>	4 %	5 %	6 %	4 %	-	22 %
<b>Logement passif ou basse énergie</b>	1,4 %	0,8 %	1,3 %	0,7 %	-	-

On constate également une augmentation de la présence d'outils de régulation thermique (thermostats

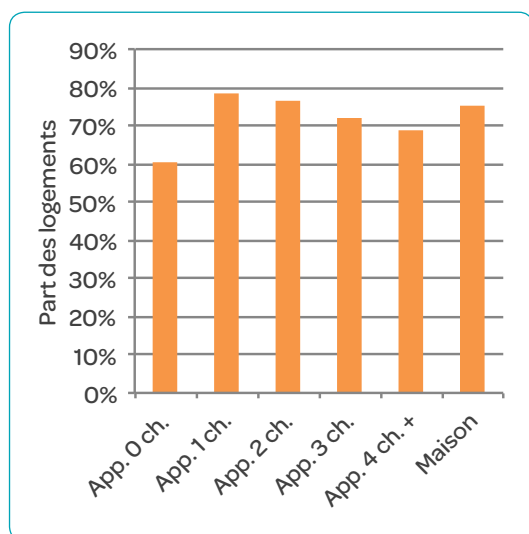
et vannes thermostatiques) dans les logements depuis 2008.

**Tableau 12 – Évolution de la présence d'outils de régulation thermique dans les logements loués**

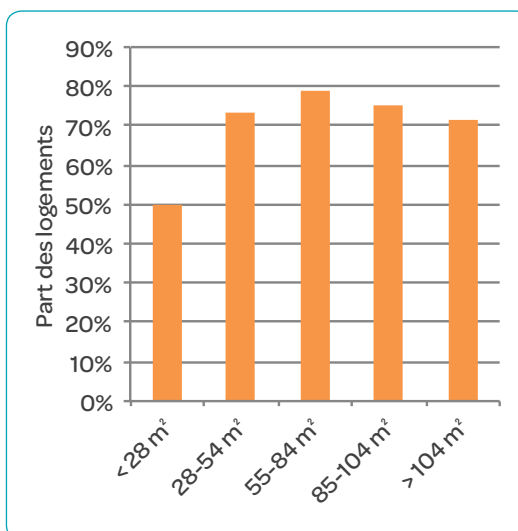
OUTILS DE RÉGULATION THERMIQUE	2017	2016	2015	2013	2010	2008
<b>Thermostat</b>	46 %	49 %	49 %	48 %	45 %	40 %
<b>Vannes thermostatiques</b>	Données non exploitables	72 %	70 %	56 %	55 %	52 %

75% des logements mis en location sur le territoire de la région bruxelloise utilisent le gaz naturel comme combustible. A nouveau, on peut s'interroger sur l'égalité de répartition de ce mode de chauffage entre les différents types de logements. Ce sont les petits logements aux mauvaises à moyennes conditions de confort qui sont le moins souvent chauffés grâce au gaz. Ces logements sont surtout occupés par des jeunes locataires, qu'ils soient étudiants ou non.

**Figure 17 a – Logements loués chauffés au gaz naturel, suivant le type de logement**



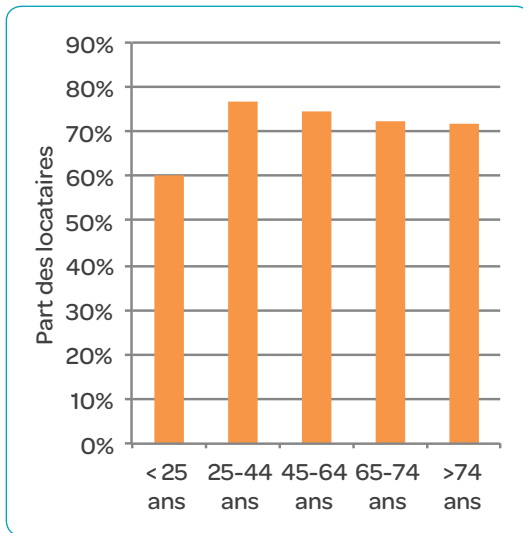
**Figure 17 b – Logements loués chauffés au gaz naturel, suivant la superficie du logement**



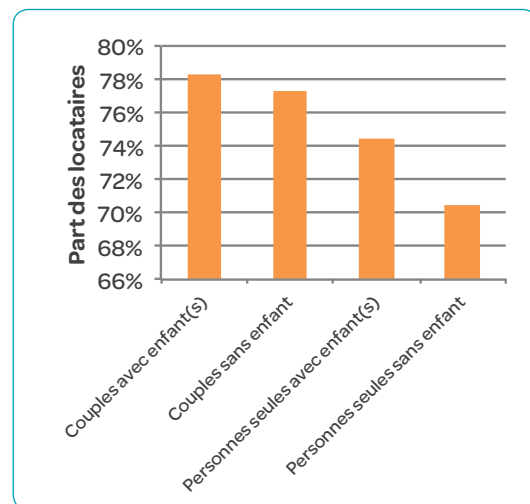
**Figure 17 c** – Logements loués chauffés au gaz naturel, suivant les conditions de confort du logement



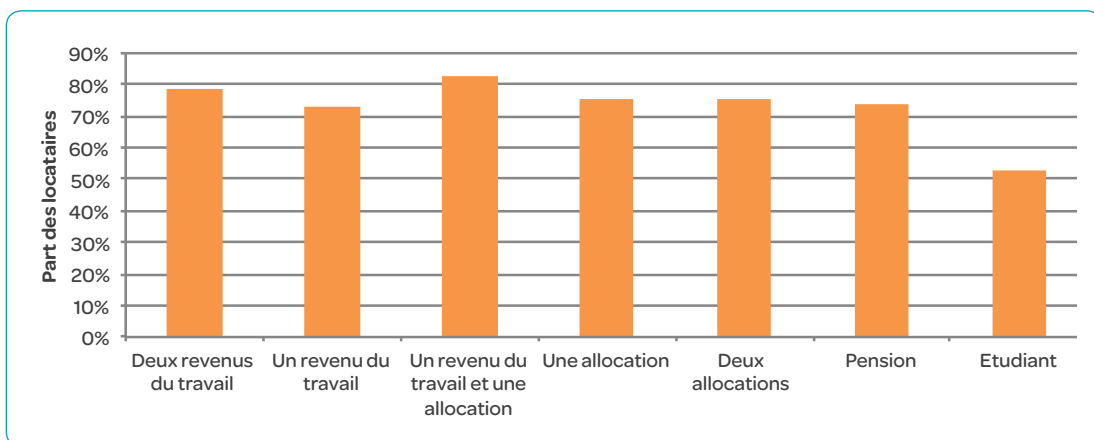
**Figure 18 a** – Locataires des logements chauffés au gaz naturel, suivant l'âge du locataire



**Figure 18 b** – Locataires des logements chauffés au gaz naturel, suivant la situation familiale du locataire



**Figure 18 c** – Locataires des logements chauffés au gaz naturel, suivant le statut socioprofessionnel du locataire



## Rénovations en matière de performances énergétique

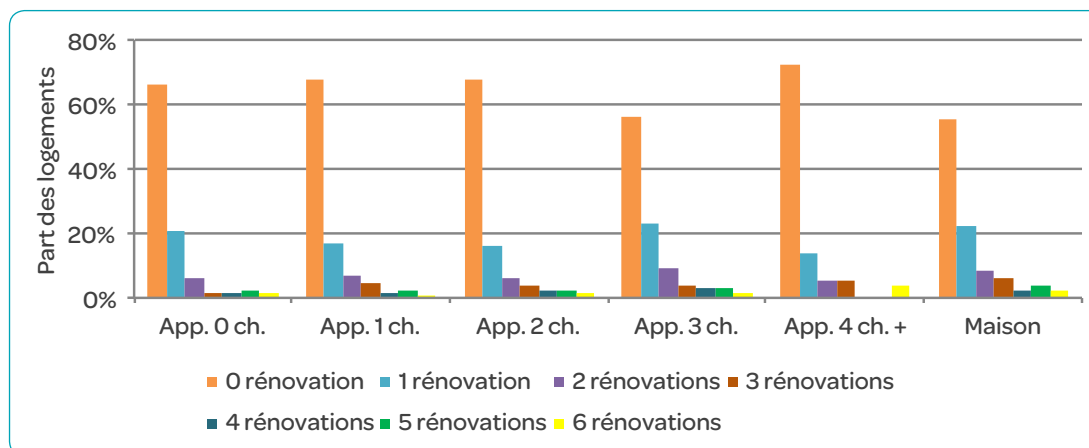
Au cours des trois dernières années, 15% des logements ont connu des améliorations en matière de performance énergétique par le placement de doubles vitrages à toutes les fenêtres, par l'isolation du bâtiment ou le changement de la chaudière. Environ 10% des logements ont vu le placement d'un thermostat et/ou de vannes thermostatiques.

**Tableau 13 – Rénovations entreprises par le propriétaire dans le logement**

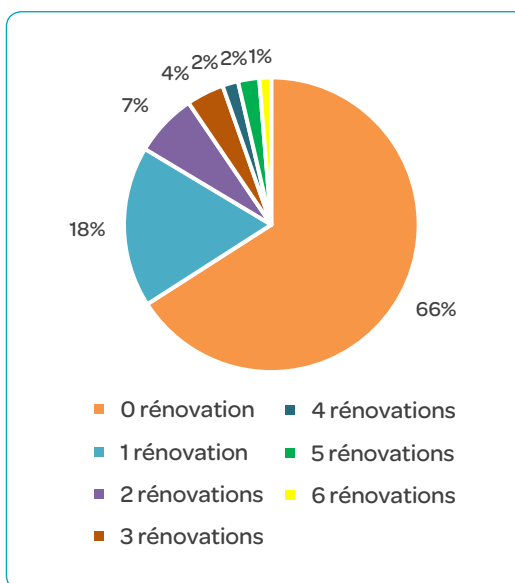
### RÉNOVATIONS ENTREPRISES PAR LE PROPRIÉTAIRE

Placement de doubles vitrages à toutes les fenêtres	15 %
Placement de doubles vitrages uniquement à certaines fenêtres	8 %
Isolation du bâtiment	15 %
Placement d'un thermostat	10 %
Placement de vannes thermostatiques	9 %
Changement de la chaudière	17 %

**Figure 20 – Rénovations entreprises par le propriétaire dans le logement suivant le type**



**Figure 19 – Nombre de rénovations effectuées dans les logements durant les trois dernières années**

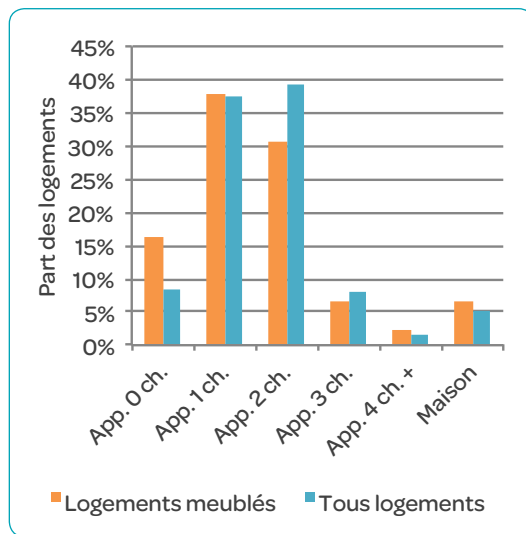


Le taux de rénovation diffère peu en fonction des types de logements. Néanmoins, les travaux de rénovation touchent davantage les appartements trois chambres et les maisons, deux types de logements sans doute plus souvent considérés comme offre de standing. Par contre, les appartements quatre chambres et plus sont les logements les moins susceptibles d'être rénovés par les propriétaires.

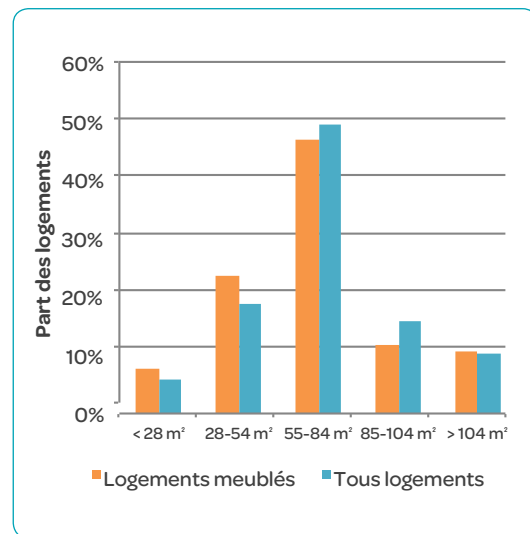
## 1.6. Les logements meublés

10% des logements loués sur le territoire de la région bruxelloise sont meublés. Ces logements sont en moyenne plus petits que l'ensemble des logements du parc locatif bruxellois ; il y a un plus grand nombre de studios et d'appartements une chambre. De manière générale, le niveau de confort des logements meublés est bon mais on constate une part plus importante de logements meublés aux mauvaises conditions de confort.

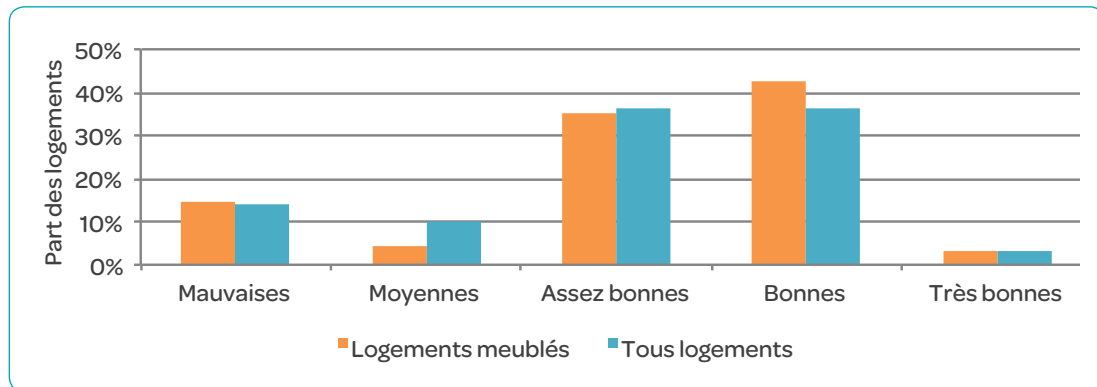
**Figure 21 a – Logements loués meublés, suivant le type de logement**



**Figure 21 b – Logements loués meublés, suivant la taille du logement**



**Figure 21 c – Logements loués meublés, suivant les conditions de confort du logement**



## 2. Les loyers

Le loyer peut être considéré comme le prix à payer par le locataire pour avoir la jouissance d'un bien et de ses attributs. Différentes études ont déterminé le prix à payer pour chacune de caractéristiques du logement et le niveau d'explication du loyer par différents éléments du logement. Ainsi, le type de logement (maison ou appartement), la superficie du logement et son nombre de chambres ainsi que la date de construction du logement sont des facteurs explicatifs significatifs de la variation du loyer du logement. Cette section s'attache donc à présenter des statistiques de loyers moyens et médians pour chaque classe de logement.

### 2.1. Les loyers des logements suivant leur type

Le loyer mensuel d'un logement diffère suivant qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement ; il est supérieur lorsque le nombre de chambres du logement est plus important. Ainsi, le loyer mensuel moyen d'un appartement une chambre, estimé à 624 €, est inférieur du loyer mensuel moyen d'un appartement trois chambres estimé à 890 €. Les loyers moyens sont supérieurs aux loyers médians pour un même type de logement puisque, pour chaque catégorie de logement, il existe des cas particuliers disposant d'éléments de standing très importants nécessitant la définition d'un prix élevé. Les intervalles de confiance autour de la moyenne ne sont pas larges sauf dans le cas des maisons qui abritent sous cette dénomination de nombreux cas différents.

**Tableau 14 – Loyers mensuels des logements suivant leur type**

TYPE DE LOGEMENT		
App. 0 ch.	502 €	500 €
App. 1 ch.	624 €	608 €
App. 2 ch.	743 €	720 €
App. 3 ch.	890 €	850 €
App. 4 ch. +	950 €	820 €
Maison	1073 €	900 €

### 2.2. Les loyers des logements suivant leur taille

Plus la taille du logement augmente, plus son loyer s'élève également. Dès lors, le loyer mensuel moyen d'un petit logement de taille comprise entre 28 et 54 m<sup>2</sup> est estimé à 554 € alors que le loyer moyen d'un logement plus grand de taille comprise entre 85 et 104 m<sup>2</sup> est estimé à 808 €.

**Tableau 15 – Loyers mensuels des logements suivant leur superficie**

SUPERFICIE DU LOGEMENT		
< 28 m <sup>2</sup>	446 €	450 €
28-54 m <sup>2</sup>	554 €	550 €
55-84 m <sup>2</sup>	682 €	680 €
85-104 m <sup>2</sup>	808 €	800 €
> 104 m <sup>2</sup>	1047 €	960 €

### 2.3. Les loyers des logements suivant leur type et leur taille

Pour un appartement de même nombre de chambres, le loyer mensuel du logement augmente avec sa taille. Ainsi, un appartement une chambre de 28 à 54 m<sup>2</sup> se loue au prix moyen de 567 € ; son loyer moyen est porté à 690 € si la taille de ce logement une chambre est comprise entre 85 et 104 m<sup>2</sup>.

**Tableau 16 – Loyers mensuels des logements suivant le type et la superficie**

TYPE DE LOGEMENT			
<b>App. 0 ch.</b>	< 28 m <sup>2</sup>	470 €	456 €
	28-54 m <sup>2</sup>	512 €	500 €
	55-84 m <sup>2</sup>	542 €	557 €
<b>App. 1 ch.</b>	< 28 m <sup>2</sup>	521 €	500 €
	28-54 m <sup>2</sup>	567 €	568 €
	55-84 m <sup>2</sup>	649 €	650 €
	85-104 m <sup>2</sup>	690 €	700 €
	> 104 m <sup>2</sup>	714 €	700 €
<b>App. 2 ch.</b>	< 28 m <sup>2</sup>	-	-
	28-54 m <sup>2</sup>	601 €	600 €
	55-84 m <sup>2</sup>	706 €	700 €
	85-104 m <sup>2</sup>	803 €	800 €
	> 104 m <sup>2</sup>	918 €	890 €
<b>App. 3 ch.</b>	< 28 m <sup>2</sup>	-	-
	28-54 m <sup>2</sup>	-	-
	55-84 m <sup>2</sup>	757 €	750 €
	85-104 m <sup>2</sup>	863 €	850 €
	> 104 m <sup>2</sup>	1067 €	1000 €
<b>App. 4 ch. +</b>	< 28 m <sup>2</sup>	-	-
	28-54 m <sup>2</sup>	-	-
	55-84 m <sup>2</sup>	680	665
	85-104 m <sup>2</sup>	912	800
	> 104 m <sup>2</sup>	1114	1150
<b>Maison</b>	< 28 m <sup>2</sup>	-	-
	55-84 m <sup>2</sup>	725	700
	85-104 m <sup>2</sup>	972	850
	> 104 m <sup>2</sup>	1257	1110

## 2.4. Les loyers des logements suivant leur type et leur date de construction

De manière générale, un logement neuf est estimé plus cher qu'un logement plus ancien. Néanmoins, il apparaît, au vu de ces tableaux, aussi bien pour les logements loués que pour les logements mis en location, la règle n'est pas aussi nette. Il faut tenir compte des rénovations introduites dans un logement ancien qui, de ce fait, peut offrir autant ou plus d'avantages qu'un logement neuf.

**Tableau 17 – Loyers mensuels des logements suivant le type et la date de construction**

TYPE DE LOGEMENT	Date de construction		
	< 1945	1945-1999	> 2000
<b>App. 0 ch.</b>	< 1945	498 €	500 €
	1945-1999	513 €	520 €
	> 2000	504 €	500 €
<b>App. 1 ch.</b>	< 1945	608 €	600 €
	1945-1999	639 €	625 €
	> 2000	696 €	650 €
<b>App. 2 ch.</b>	< 1945	729 €	700 €
	1945-1999	759 €	750 €
	> 2000	870 €	850 €
<b>App. 3 ch.</b>	< 1945	893 €	800 €
	1945-1999	924 €	900 €
	> 2000	985 €	900 €
<b>App. 4 ch. +</b>	< 1945	1103 €	1000 €
	1945-1999	1014 €	1000 €
	> 2000	-	-
<b>Maison</b>	< 1945	1401 €	1200 €
	1945-1999	1136 €	1000 €
	> 2000	1008 €	900 €

## 2.5. Les loyers des logements suivant leur taille et leur date de construction

Généralement, ce sont les logements construits après 2000 qui connaissent les loyers les plus élevés. Concernant les catégories de logements plus anciens, l'âge est moins représentatif de la différence de loyer que l'état de rénovation du logement considéré.



**Tableau 18 – Loyers mensuels des logements suivant la superficie et la date de construction**

SUPERFICIE DU LOGEMENT	Date de construction		
	< 1945	1945-1999	> 2000
< 28 m <sup>2</sup>	< 1945	442 €	450 €
	1945-1999	439 €	422 €
	> 2000	527 €	489 €
28-54 m <sup>2</sup>	< 1945	523 €	500 €
	1945-1999	568 €	570 €
	> 2000	562 €	555 €
55-84 m <sup>2</sup>	< 1945	663 €	650 €
	1945-1999	688 €	680 €
	> 2000	746 €	725 €
85-104 m <sup>2</sup>	< 1945	816 €	753 €
	1945-1999	805 €	793 €
	> 2000	932 €	895 €
> 104 m <sup>2</sup>	< 1945	1175 €	1088 €
	1945-1999	1068 €	990 €
	> 2000	1129 €	1038 €

## 2.6. Les loyers des logements meublés

Les loyers des logements meublés sont légèrement inférieurs en moyenne aux loyers de l'ensemble des logements. Le loyer moyen est estimé à 684 €. Ce résultat peut s'expliquer par la taille en moyenne inférieure de ces logements et par leur état de confort souvent moins agréable.

**Tableau 19 – Statistiques des loyers mensuels des logements meublés**

STATISTIQUES DE LOYERS	Logements meublés	Tous logements
Loyer moyen	684 €	700 €
1 <sup>er</sup> quartile	500 €	550 €
Loyer médian	650 €	660 €
3 <sup>ème</sup> quartile	800 €	800 €
Loyer modal	600 €	700 €

## 3. La demande locative

### 3.1. Le profil du locataire

#### L'âge du locataire

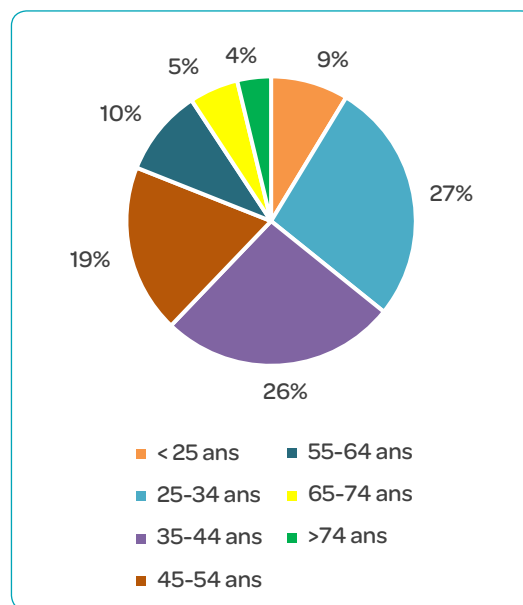
Le locataire bruxellois est âgé en moyenne de 42 ans. La moitié des locataires est âgée de moins de 40 ans. Un quart des locataires est jeune et âgé de moins de 30 ans et un autre quart des locataires est âgé de plus de 50 ans.

**Tableau 20 – Statistiques relatives à l'âge des locataires**

#### STATISTIQUES D'ÂGE

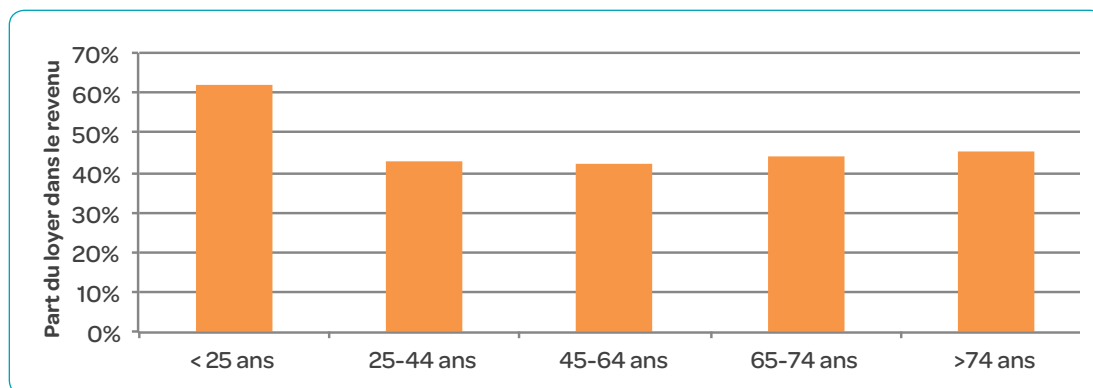
Age moyen	42 ans
1 <sup>er</sup> quartile	30 ans
Age médian	40 ans
3 <sup>ème</sup> quartile	50 ans

**Figure 22 – Locataires suivant l'âge**



Ce sont les plus jeunes qui affectent la part la plus importante de leur budget à leur logement. A partir de 25 ans, les ménages affectent en moyenne 40% de leur budget à leur logement, part qui atteint 45% au moment de la retraite et de la perception de la pension.

**Figure 23** – Part du loyer dans le revenu suivant l'âge



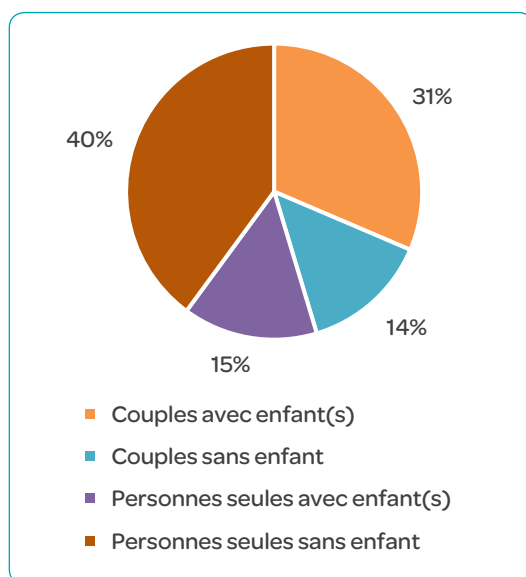
### La situation familiale du locataire

45% des locataires vivent en couple avec ou sans enfants. 46% des logements locatifs abritent des enfants (31% avec des parents en couple et 15% dans des familles monoparentales).

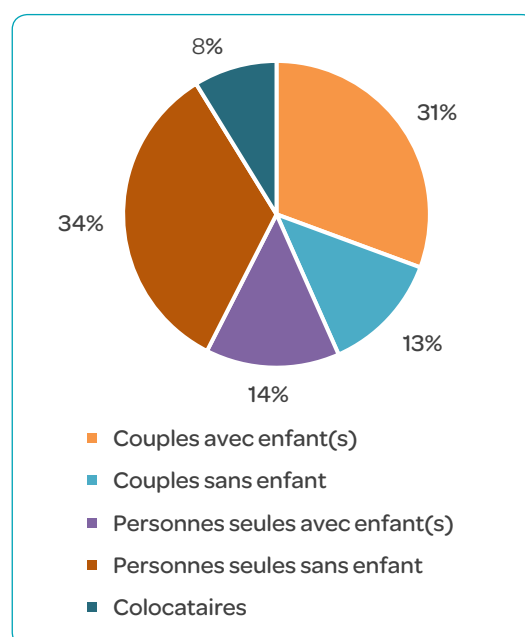
40% des ménages de locataires sont composés d'une seule personne. Cela ne veut pas nécessairement dire que ceux-ci vivent seuls dans leur logement puisqu'ils peuvent partager un logement avec un frère ou une sœur ou des amis. C'est ce que met en évidence le graphique suivant. 9% de logements sont occupés par des colocataires étant dans la majeure partie des cas des personnes enregistrées comme ménages composés d'une personne. Ainsi, il demeure 34% de locataires déclarant vivre seuls dans leur logement.

Ces chiffres restent constants tout au long de cette dernière décennie.

**Figure 24** – Locataires suivant la situation familiale

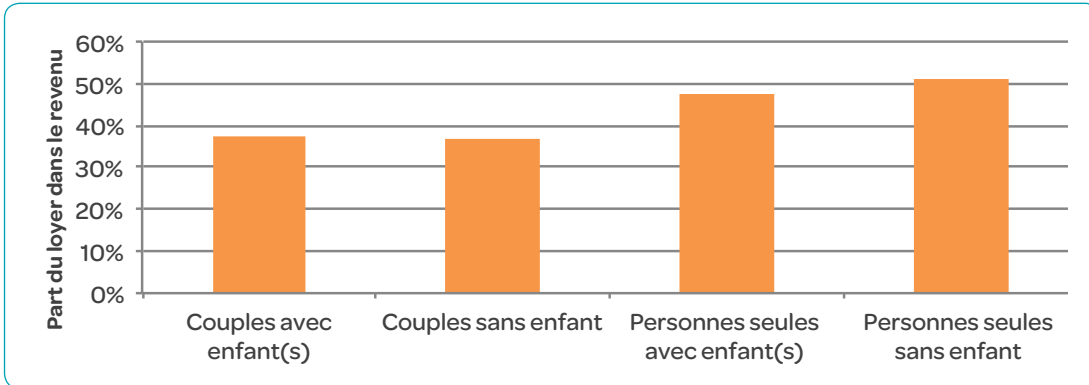


**Figure 25** – Locataires suivant la situation de vie (en ce compris les colocations)



Sans surprise, ce sont les couples avec ou sans enfants qui affectent une part plus faible, inférieure en moyenne à 40%, de leur budget au logement. Le loyer des personnes seules atteint en moyenne 50% de leur budget.

**Figure 26 – Part du loyer dans le revenu suivant la situation familiale**



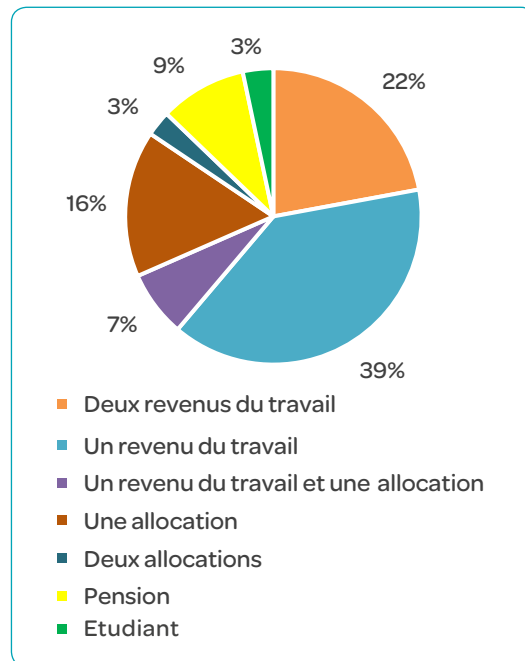
### Le statut socioprofessionnel des locataires

22% des locataires disposent de deux revenus du travail et 39% d'un seul revenu du travail. 26% bénéficient d'au moins une allocation de remplacement. 9% des locataires sont pensionnés et 3% occupent un logement en tant qu'étudiant.

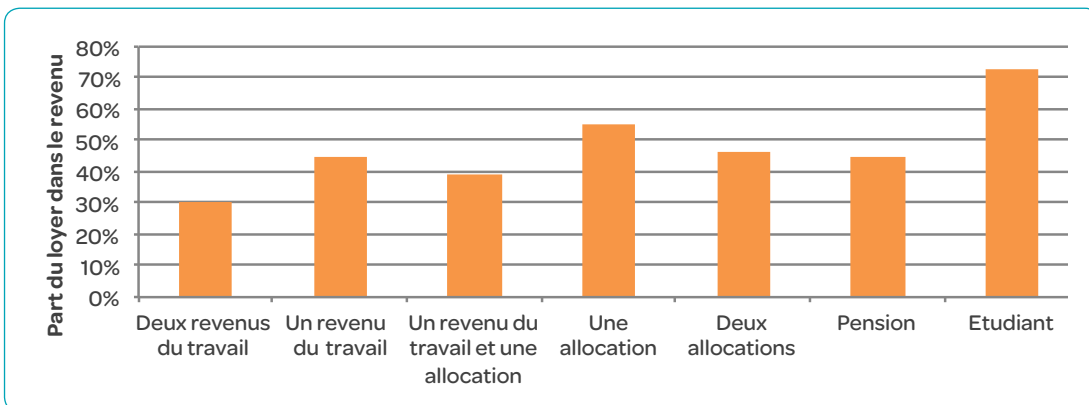
Les ménages locataires disposant de deux revenus du travail affectent en moyenne 30% de leurs revenus disponibles au paiement de leur loyer. Ce sont les personnes seules disposant d'une allocation qui affectent plus de 50% de leurs revenus disponibles au loyer de leur logement.

Ce graphique met clairement en évidence la précarité des personnes seules, a fortiori si elles ne disposent pas d'un revenu du travail mais d'une allocation sociale.

**Figure 27 – Locataires suivant le statut socioprofessionnel**



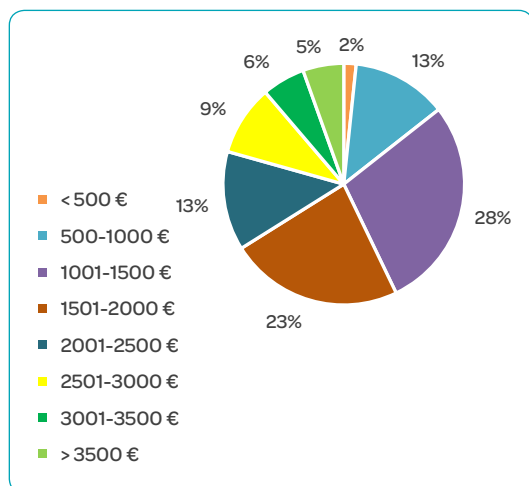
**Figure 28 – Part du loyer dans le revenu suivant le statut socioprofessionnel**



## Les revenus des locataires

Constantes tout au long de ces dernières années, les statistiques relatives aux revenus mettent en exergue un revenu mensuel disponible moyen de 1828 €. 50% des locataires disposent d'un revenu inférieur à 2000 € par mois.

**Figure 29 – Locataires suivant les revenus mensuels disponibles**



**Tableau 21 – Statistiques des revenus des locataires**

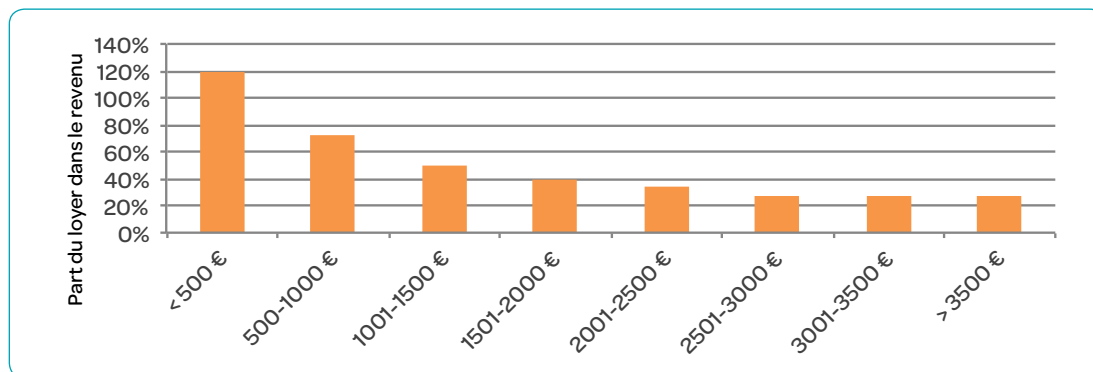
### STATISTIQUES DE REVENUS

<b>Revenu moyen</b>	1828 €/mois
<b>1<sup>er</sup> quartile</b>	1001-1500 €/mois
<b>Revenu médian</b>	1501-2000 €/mois
<b>3<sup>ème</sup> quartile</b>	2001-2500 €/mois

La part du loyer dans le budget du ménage diminue au fur et à mesure que les revenus s'accroissent.

Le tableau suivant confirme les résultats précédents. L'échantillon de logements est classé par ordre de valeurs de loyers et découpé en dix classes de déciles de loyers.

**Figure 30 – Part du loyer par classe de revenus**



Pour chacun de ces déciles, un loyer maximum est enregistré. Le tableau enregistre la part théorique des ménages ayant accès à ces différents loyers maxima si la part du loyer dans leur budget ne dépasse pas 30% de ce dernier. Il n'y a que 52% des ménages qui ont accès aux 10% des logements aux loyers les moins chers. Ce qui est peu et sous-entend que la moitié la plus pauvre de la population doit affecter théoriquement plus de 30% de son budget à son loyer.

**Tableau 22 – Part des locataires ayant accès au marché locatif par déciles de loyers**

DÉCILES DE LOYERS	Loyer mensuel maximum	Part des ménages ayant accès à ces loyers si la part du loyer dans le budget est de 30% maximum
1	450 € max.	52 %
2	505 € max.	49 %
3	580 € max.	42 %
4	620 € max.	39 %
5	660 € max.	36 %
6	700 € max.	33 %
7	750 € max.	30 %
8	825 € max.	26 %
9	950 € max.	20 %

## 3.2. Le surpeuplement

Le premier indicateur est construit en mesurant la différence entre le nombre de pièces habitables dans le logement et le nombre de pièces théoriquement nécessaires en fonction de la taille du ménage ainsi que de l'âge des enfants (et des ascendants éventuellement présents dans le logement).

Selon la détermination des normes d'adéquation des logements dans la Région de Bruxelles-Capitale,<sup>1</sup> le logement doit comprendre en fonction du nombre d'occupants :

<sup>1</sup> Arrêté ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de logement.

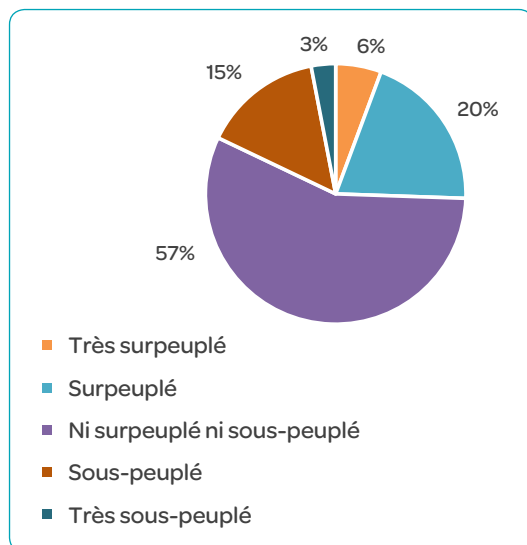
- une chambre pour une personne majeure seule et pour un couple marié ou vivant maritalement. S'il n'y a pas d'autre occupant, un studio est admissible également.
- 
- une chambre supplémentaire pour tout enfant supplémentaire. Il est prévu de faire loger dans la même chambre deux enfants de sexes différents s'ils sont âgés de moins de douze ans et deux enfants de même sexe s'ils sont âgés de douze à dix-huit ans.

La taille de la chambre est également prévue par la législation. Comme nous ne disposons pas de ces données, nous supposons que toute chambre est de taille suffisante.

On peut alors distinguer cinq catégories distinctes: les logements sous-peuplés de façon importante (différence de 2 et plus), les logements sous-peuplés (différence de 1), les logements adéquats (pas de différence), les logements surpeuplés (1 pièce trop peu par rapport à ce qui est nécessaire), les logements surpeuplés de façon importante (2 pièces voire plus en deçà de ce qui est nécessaire).

57% des logements sont considérés comme de dimension adéquate à la taille de la famille. Par contre, plus d'un quart des logements sont surpeuplés.

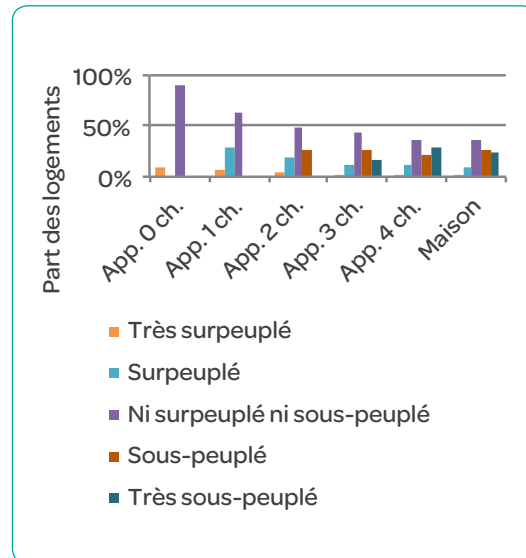
**Figure 31 – Logements loués suivant le niveau de peuplement**



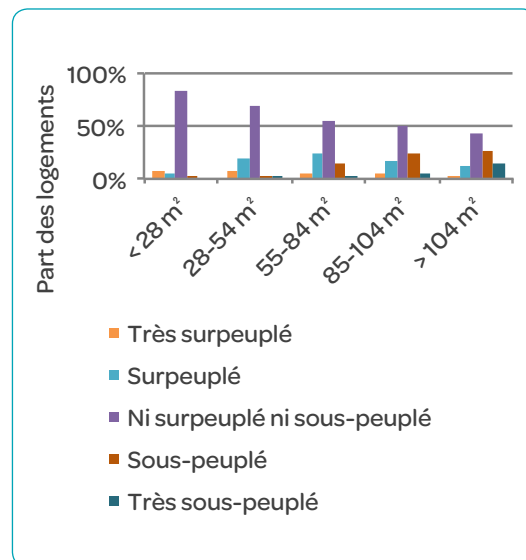
Ce sont principalement des logements petits à moyens qui sont caractérisés par un surpeuplement plus important des logements. Les studios sont très particuliers puisque d'une part, ils abritent 90% de locataires seuls ou en couple et 10% de ménages avec plusieurs enfants; cela mettant en évidence la précarité de l'accès au logement pour certaines familles. Dans les grands logements, par contre, on constate des taux de sous-occupation supérieurs à la moyenne.

Les logements aux mauvaises conditions de confort sont plus souvent surpeuplés que les autres, signe à nouveau de la précarité d'accès au logement d'une partie des locataires bruxellois. Plus le niveau de confort du logement s'améliore, plus celui-ci est-il adéquatement peuplé.

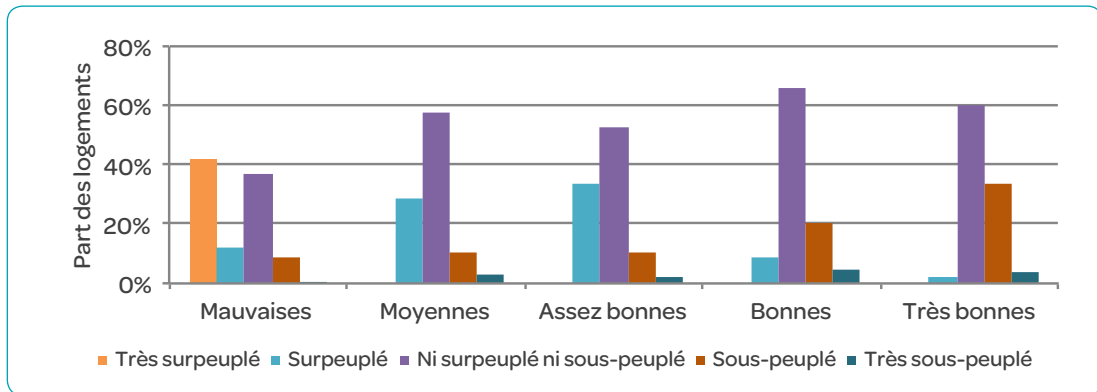
**Figure 32 a – Niveau de peuplement des logements loués, suivant le type**



**Figure 32 b – Niveau de peuplement des logements loués, suivant la taille**

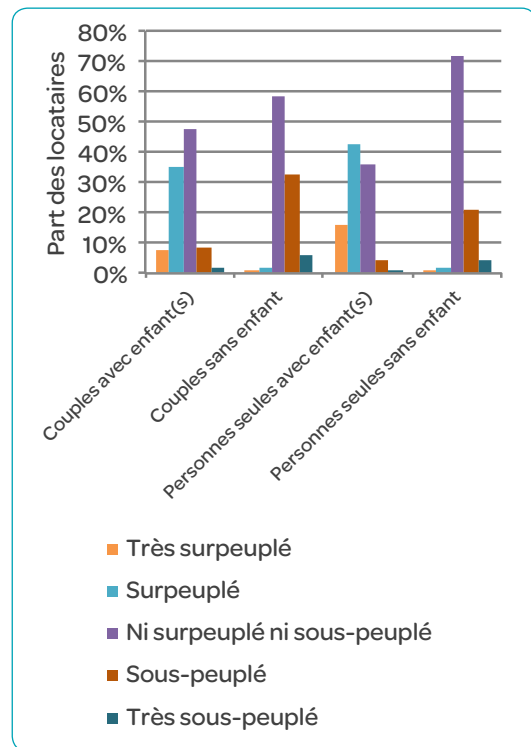


**Figure 32 c – Niveau de peuplement des logements loués, suivant les conditions de confort**

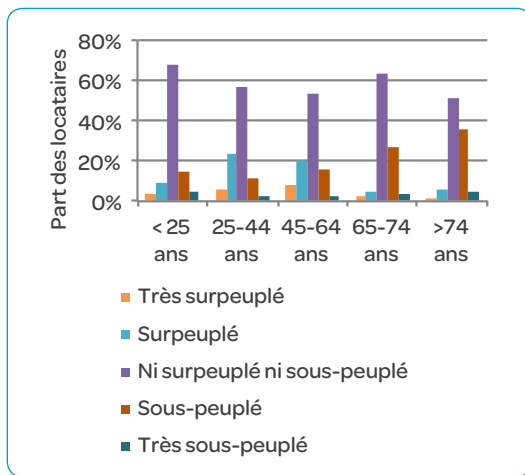


Ce sont les couples avec enfants et surtout les personnes seules avec enfants qui connaissent les problèmes les plus importants de surpeuplement dans leur logement. Ce qui est normal, ce sont les ménages âgés de 25 à 64 ans qui sont également ceux qui ont des enfants qui vivent dans des logements surpeuplés. Ce problème apparaît surtout lorsque ces ménages ne disposent pas de revenus du travail mais d'allocations sociales. Le sous-peuplement des logements est caractéristique des couples ou des personnes seules sans enfants, souvent âgés et bénéficiant d'une pension.

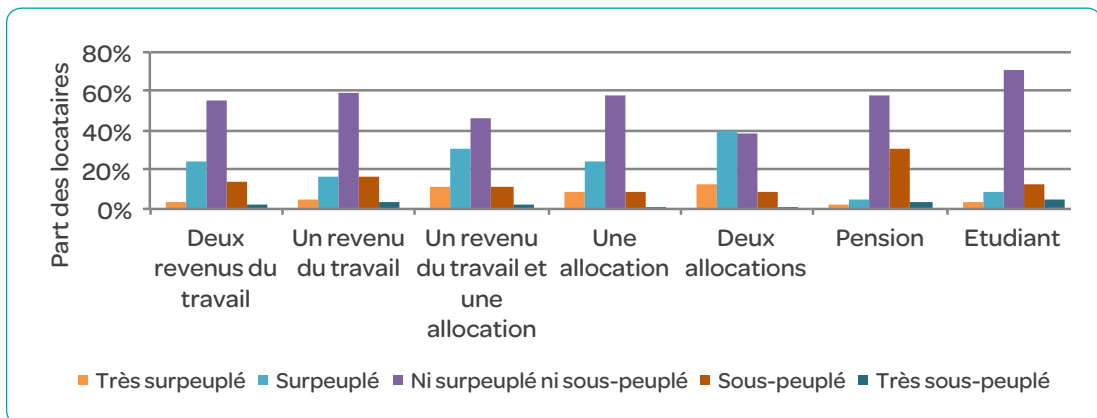
**Figure 33 b – Peuplement des logements loués suivant le peuplement et profil du locataire, suivant la situation familiale des locataires**



**Figure 33 a – Peuplement des logements loués suivant le peuplement et profil du locataire, suivant l'âge des locataires**



**Figure 33 c – Peuplement des logements loués suivant le peuplement et profil du locataire, suivant le statut socioprofessionnel des locataires**



Une autre mesure du surpeuplement des logements consiste à comparer une valeur de superficie minimale suivant le nombre d'habitants <sup>(2)</sup> en vue de mettre en exergue le degré de salubrité des logements. Plus de 95% des logements sont considérés comme salubres lorsqu'ils abritent moins de six personnes. Le niveau d'insalubrité est plus élevé pour les très petits logements de taille inférieure à 28 m<sup>2</sup>.

**Tableau 23 – Part des logements salubres**

SUPERFICIE MINIMALE		
18 m <sup>2</sup>	1 personne	96 %
28 m <sup>2</sup>	2 personnes	96 %
33 m <sup>2</sup>	3 personnes	98 %
37 m <sup>2</sup>	4 personnes	98 %
48 m <sup>2</sup>	5 personnes	98 %
60 m <sup>2</sup>	6 personnes	94 %
72 m <sup>2</sup>	7 personnes	66 %

En conclusion, le tableau suivant enregistre, suivant la taille de la famille, la superficie moyenne du logement et le nombre moyen de chambres du logement.

**Tableau 24 – Dimension du logement suivant la taille de la famille**

NOMBRE D'ADULTES	Nombre d'enfants	Superficie moyenne	Nombre moyen de chambres
1	0	59 m <sup>2</sup>	1,16
	1	76 m <sup>2</sup>	1,45
	2	74 m <sup>2</sup>	1,73
	3	75 m <sup>2</sup>	1,75
	4	84 m <sup>2</sup>	2,08
	5+	-	-
2	0	74 m <sup>2</sup>	1,53
	1	77 m <sup>2</sup>	1,71
	2	83 m <sup>2</sup>	1,93
	3	82 m <sup>2</sup>	2,25
	4	98 m <sup>2</sup>	2,42
	5+	102 m <sup>2</sup>	2,79
3	0	84 m <sup>2</sup>	2,30
	1	100 m <sup>2</sup>	2,55
	2	81 m <sup>2</sup>	2,32
	3	87 m <sup>2</sup>	2,62

2 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

### 3.3. La question du genre

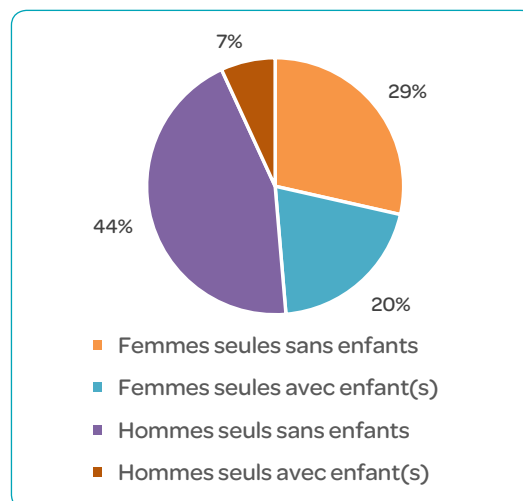
L'objectif de cette section est d'intégrer la dimension du genre dans l'analyse du marché locatif et ce, afin de déceler d'éventuelles inégalités entre hommes et femmes face à l'accès au marché locatif privé. 55% de l'échantillon est constitué de locataires, hommes ou femmes, vivant seuls dans leur logement avec ou sans enfants. Parmi les 2449 personnes seules, 49% sont des femmes et 51% sont des hommes.

**Tableau 25 - Part des locataires seuls suivant leur genre**

<b>Femmes seules</b>	1195 locataires	49 %
<b>Hommes seuls</b>	1254 locataires	51 %

Parmi les locataires seuls, 51% sont des hommes et 49% sont des femmes. 27% d'entre eux ont des enfants. Cette proportion est néanmoins très différente suivant que ce soit un homme ou une femme qui est chef de famille monoparentale. 7% des locataires vivant seuls sont des hommes avec des enfants et 20% sont des femmes avec des enfants. Parmi la population des locataires masculins seuls, 14% ont des enfants. Par contre, parmi la population des locataires féminines seuls, 40% ont des enfants. La problématique de l'accès au logement des hommes et des femmes se pose dès lors en d'autres termes et les défis à relever sont donc différents.<sup>3</sup>

**Figure 34 – Répartition des locataires seuls suivant leur genre et la présence d'enfants.**



S'il n'y a que 7% des hommes seuls qui vivent avec des enfants dans leur logement, le nombre moyen d'enfants par ménage ne différencie pas significativement de celui des femmes : le nombre moyen d'enfants par femme est de 1.7 et par homme de 1.55.

3 Les gardes alternées ne sont pas comptabilisées explicitement. Néanmoins, un enfant présent chez un de ses parents à 50% est comptabilisé comme un enfant. Dans le cadre de l'Observatoire des Loyers, l'étude de 2013 s'attachait plus particulièrement à l'analyse des logements des familles monoparentales en considérant les gardes alternées et leur impact sur la taille du logement loué.

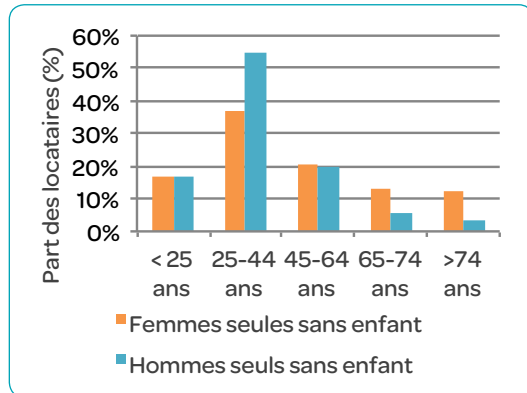
**Tableau 26 – Nombre d'enfants par personne seule suivant le genre**

NOMBRE D'ENFANTS	Femmes seules	Hommes seuls
0	67 %	89 %
1	18 %	6 %
2	10 %	4 %
3	3 %	1 %
4	1 %	0 %
5+	1 %	0 %

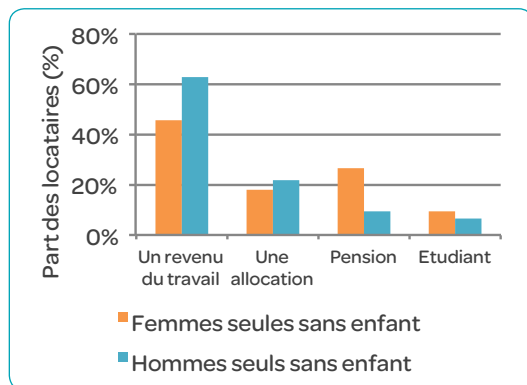
### Les personnes seules sans enfants

Parmi ces locataires, 31% sont des femmes et 69% sont des hommes. Les femmes sont âgées en moyenne de 45 ans et les hommes de 39 ans ; ce qui s'explique essentiellement par une longévité plus grande des femmes que des hommes. En effet, 26% des femmes sont pensionnées alors que ce n'est le cas que de 9% des hommes. Parmi les femmes actives, 72% tirent l'origine de leurs revenus d'un emploi alors que 28% bénéficient d'allocations sociales. Parmi les hommes actifs, 74% disposent de revenus du travail et 26% d'allocations sociales.

**Figure 35 a – Profil des personnes seules sans enfant suivant le genre (l'âge)**

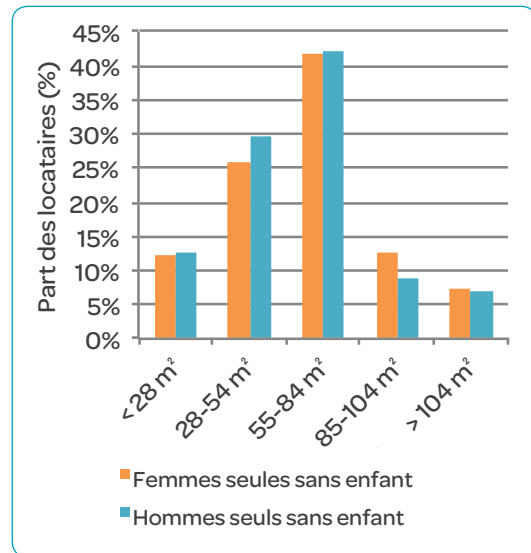


**Figure 35 b – Profil des personnes seules sans enfant suivant le genre (le statut socioprofessionnel)**

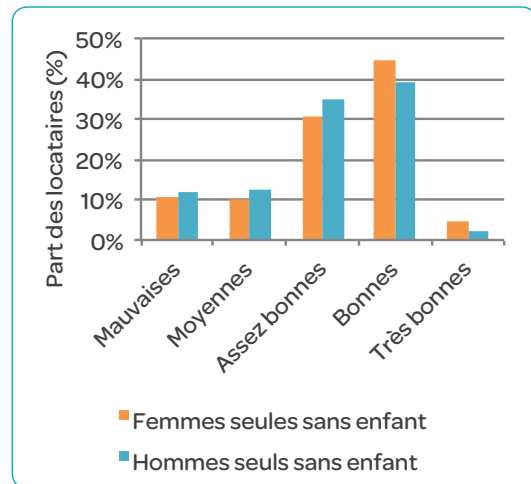


De manière générale, les femmes seules sans enfant résident dans des logements de plus grande taille et plus confortables que leurs homologues masculins. Une raison vient probablement de la proportion plus importante de femmes seules sans enfant dans les classes âgées de la population. Celles-ci, en effet, peuvent ne pas avoir changé de logement depuis l'époque où elles avaient des enfants à charge.

**Figure 36 a – Caractéristiques des logements des personnes seules sans enfant suivant le genre – La taille du logement**

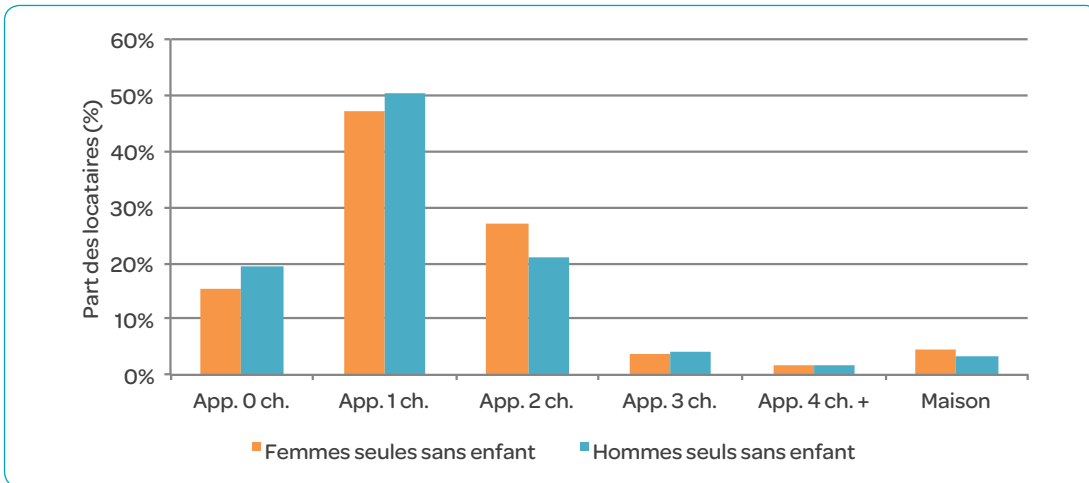


**Figure 36 b – Caractéristiques des logements des personnes seules sans enfant suivant le genre – Les conditions de confort**





**Figure 36 c – Caractéristiques des logements des personnes seules sans enfant suivant le genre – Le type de logement**

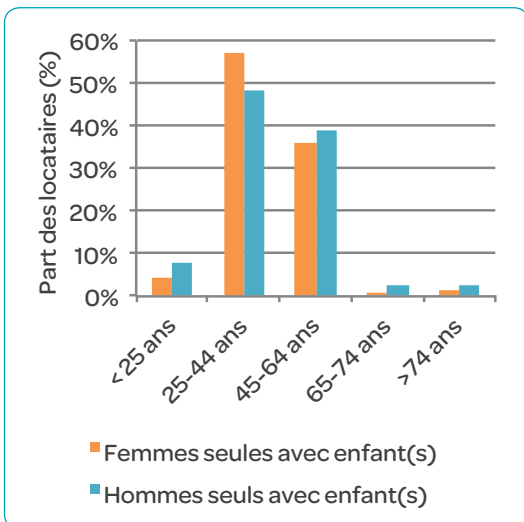


### Les familles monoparentales

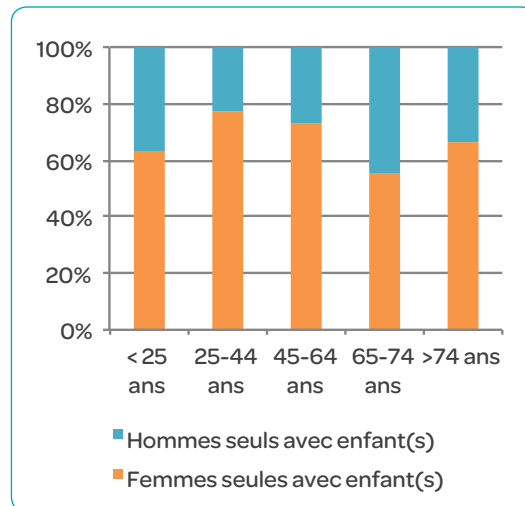
75% des familles monoparentales ont une femme comme chef de ménage et 25% un homme. Ce qui met en évidence la situation tout à fait différente des hommes et des femmes. Dès lors, la différenciation suivant le genre du chef de ménage se fera en termes relatifs (histogramme) et en termes absolus (histogramme cumulé), cela afin de mettre en évidence dans le premier cas, la surreprésentation d'un type de ménage et dans le deuxième cas, l'importance en termes absolus de cette surreprésentation.

L'âge moyen des hommes comme des femmes qui sont chefs de ménage est de 42 ans. C'est dans la catégorie d'âge allant de 25 à 44 ans que la proportion de femmes chefs de ménage est la plus importante.

**Figure 37 a – Age des personnes seules avec enfants suivant le genre**

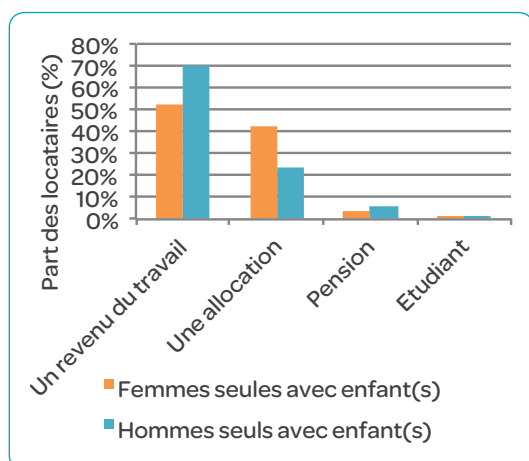


**Figure 37 b – Age des personnes seules avec enfants suivant le genre**



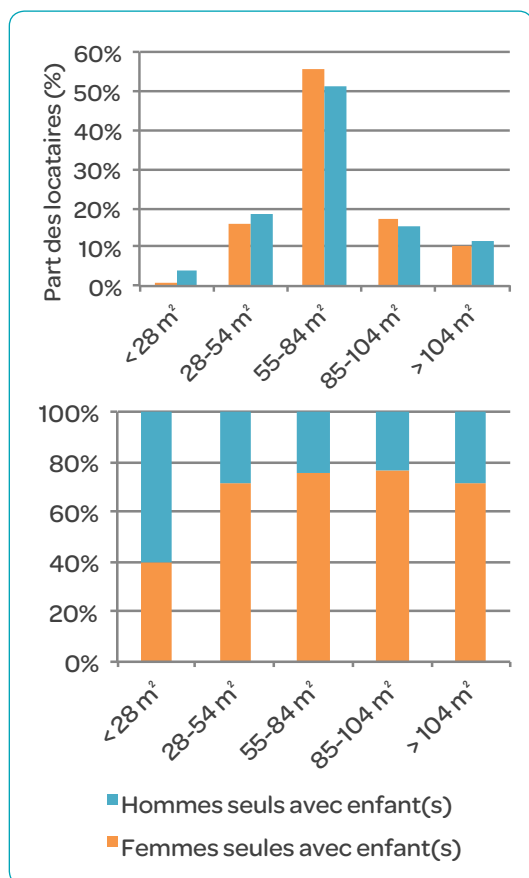
La proportion de chefs de ménage actifs est la même parmi les hommes et les femmes. Parmi les femmes actives, 55% tirent leurs revenus de leur emploi et 45% d'allocations sociales. Parmi les hommes actifs, 70% disposent de revenus du travail et 25% bénéficient d'allocations sociales. À noter qu'en termes absolus, le nombre de femmes chefs de ménage bénéficiant d'allocations sociales est très important par rapport à celui des hommes chefs de ménage.

**Figure 38 – Statut socioprofessionnel des personnes seules avec enfants suivant le genre**

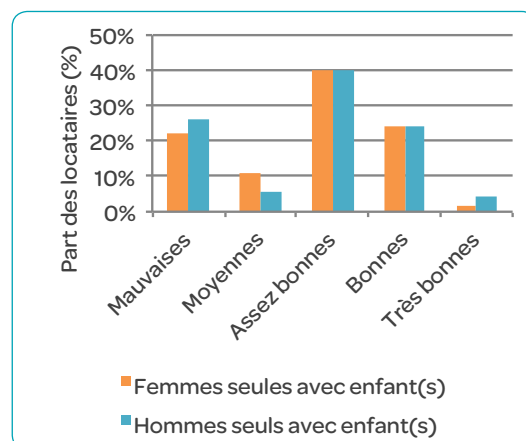


De manière générale, les femmes avec enfants vivent dans des logements de taille moyenne et de niveau de confort moyen à bon. Les hommes, par contre, qui ne représentent que 25% des chefs de famille monoparentale, peuvent être groupés en deux catégories distinctes : d'une part, les plus précarisés d'entre eux, qui vivent plus souvent dans de petits logements aux conditions médiocres de confort, et, d'autre part, des locataires mieux nantis vivant dans de plus grands logements de meilleure qualité que ceux des femmes chefs de famille.

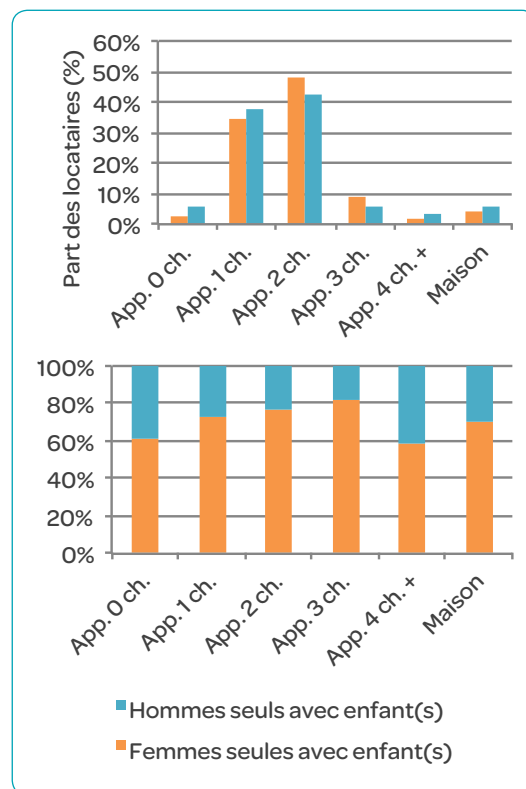
**Figure 39 – Taille des logements des familles monoparentales suivant le genre du chef de famille**



**Figure 40 – Niveau de confort des logements des familles monoparentales suivant le genre du chef de famille**

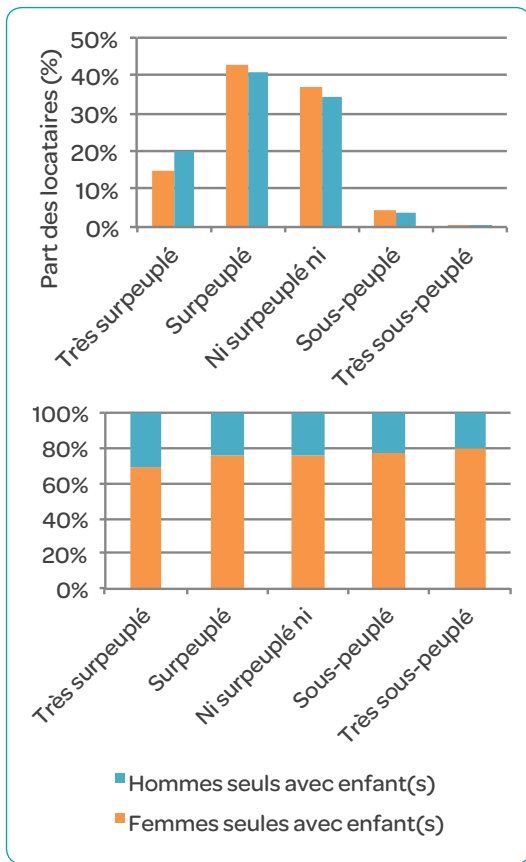


**Figure 41 – Type de logement des familles monoparentales suivant le genre du chef de famille**



Enfin, le niveau de surpeuplement dans les familles monoparentales est plus élevé que dans l'ensemble des logements. En considérant bien sûr que les hommes sont moins nombreux que les femmes à être chefs de famille monoparentale, on constate néanmoins autant de logements surpeuplés pour l'un et l'autre genre: environ 60% des logements sont surpeuplés à très surpeuplés.

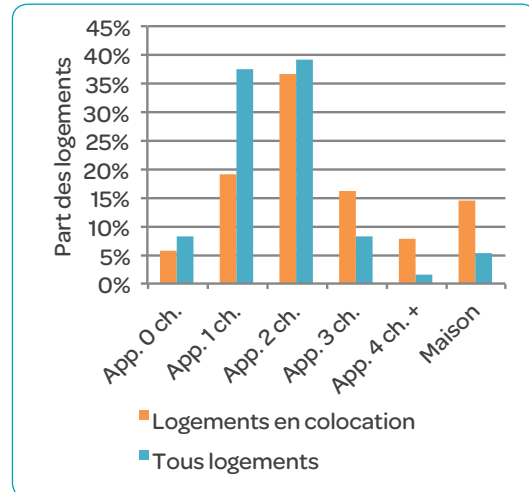
**Figure 42 – Niveau de surpeuplement des logements des personnes seules avec enfants suivant le genre**



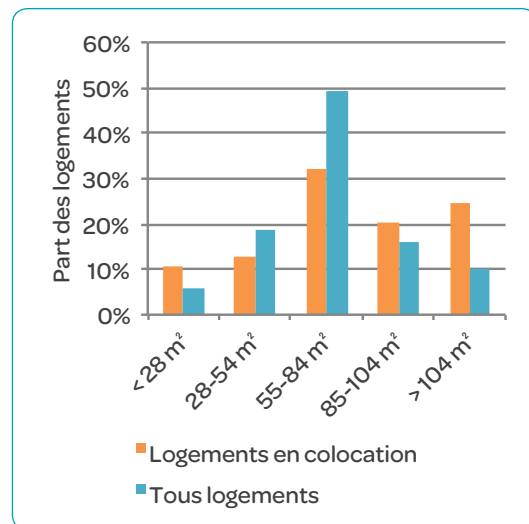
**Tableau 27 – Statistiques de superficie habitable des logements loués en colocation**

STATISTIQUES DE SUPERFICIE	Logements en colocation	Tous logements
Moyenne	89 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>
Médiane	80 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>

**Figure 43 a – Logements loués en colocation, suivant le type du logement**



**Figure 43 b – Logements loués en colocation, suivant la taille du logement**

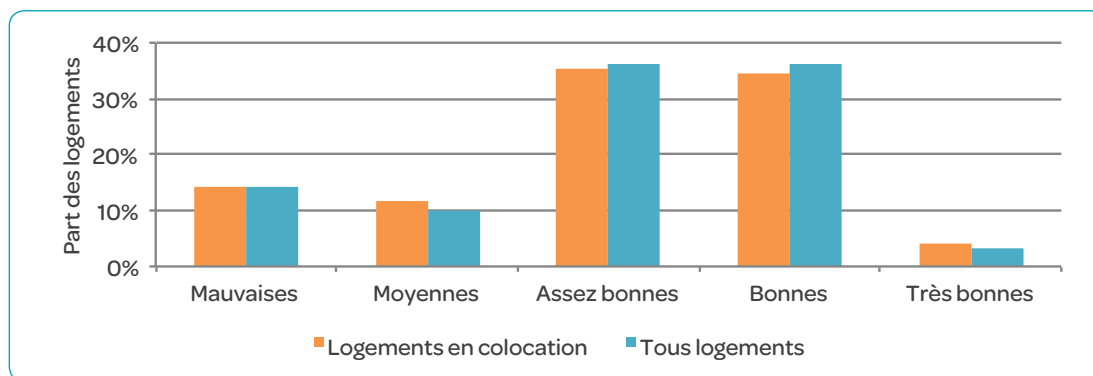


### 3.4. La colocation

9% des logements loués sur le territoire de la région bruxelloise sont loués en colocation. Ce qui correspond aux chiffres enregistrés les années précédentes. Si les appartements deux chambres représentent 36% du parc locatif des colocations, celles-ci occupent plus souvent que d'autres locataires des grands logements : 15% louent des appartements trois chambres et 15% des maisons. Dans ce dernier cas, ce n'est que 5% du parc locatif qui est constitué de maisons.

Normalement donc, les colocations occupent de plus grands logements que les logements moyens du parc locatif bruxellois. En effet, 50% des colocations occupent des logements de moins de 80 m<sup>2</sup> alors que 50% de l'ensemble des locataires occupent des logements de moins de 70 m<sup>2</sup>.

**Figure 43 c – Logements loués en colocation, suivant les conditions de confort du logement**



En moyenne, le loyer d'un logement en colocation est supérieur au loyer d'un logement loué à un particulier. Ce qui s'explique par la taille plus importante des logements loués en colocation. Néanmoins, pour des conditions identiques de taille, le loyer d'un logement en colocation est souvent supérieur. Ces résultats ont déjà été mis en exergue précédemment : soit le propriétaire louerait plus cher son logement en colocation pour récupérer l'usure plus importante d'un plus grand nombre de locataires, soit le locataire serait moins regardant sur le prix puisqu'il ne paie qu'une partie du loyer.

**Tableau 28 – Statistiques des loyers mensuels des logements en colocation**

STATISTIQUES DE LOYERS	Logements en colocation	Tous logements
Moyenne	774 €	700 €
Médiane	700 €	660 €

**Tableau 29 – Loyers mensuels des logements en colocation suivant le type**

TYPE DE LOGEMENT		Loyer moyen	Loyer médian
<b>App. 1 ch.</b>	Colocation	655 €	635 €
	Tous logements	624 €	608 €
<b>App. 2 ch.</b>	Colocation	727 €	746 €
	Tous logements	743 €	720 €
<b>App. 3 ch.</b>	Colocation	891 €	900 €
	Tous logements	890 €	850 €
<b>App. 4 ch. +</b>	Colocation	1008 €	975 €
	Tous logements	950 €	820 €
<b>Maison</b>	Colocation	1205 €	1200 €
	Tous logements	1073 €	900 €

**Tableau 30 – Loyers mensuels des logements en colocation suivant la superficie**

SUPERFICIE DU LOGEMENT		Loyer moyen	Loyer médian
<b>55-84 m<sup>2</sup></b>	Colocation	680 €	700 €
	Tous logements	682 €	680 €
<b>85-104 m<sup>2</sup></b>	Colocation	879 €	875 €
	Tous logements	808 €	800 €
<b>&gt; 104 m<sup>2</sup></b>	Colocation	1089 €	1038 €
	Tous logements	1047 €	960 €

**Tableau 31 – Loyers mensuels des logements en colocation suivant les conditions de confort**

CONDITIONS DE CONFORT		Loyer moyen	Loyer médian
<b>Mauvaises</b>	Colocation	664 €	600 €
	Tous logements	641 €	620 €
<b>Moyennes</b>	Colocation	725 €	625 €
	Tous logements	617 €	600 €
<b>Assez bonnes</b>	Colocation	783 €	700 €
	Tous logements	688 €	650 €
<b>Bonnes</b>	Colocation	876 €	800 €
	Tous logements	763 €	700 €
<b>Très bonnes</b>	Colocation	998 €	890 €
	Tous logements	925 €	820 €

De manière générale, les colocataires sont plus jeunes que l'ensemble des locataires : 50% des colocataires sont âgés de moins de 28 ans alors que 50% des locataires sont âgés de moins de 40 ans. Leurs revenus mensuels peuvent être légèrement supérieurs mais 50% aussi bien des locataires que des colocataires disposent de moins de 1750 € disponibles par mois.

**Tableau 32 – Statistiques relatives à l'âge des colocataires**

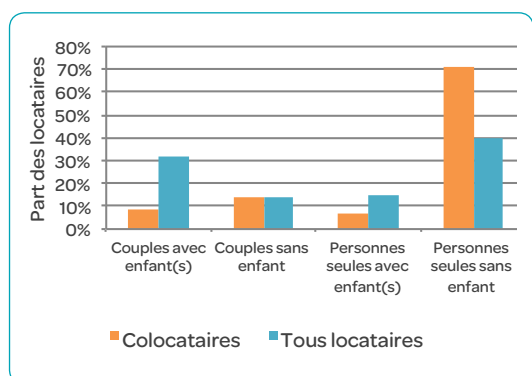
STATISTIQUES D'ÂGE	Colocation	Tous logements
<b>Moyenne</b>	32 ans	42 ans
<b>Médiane</b>	28 ans	40 ans

**Tableau 33 – Statistiques relatives aux revenus des colocataires**

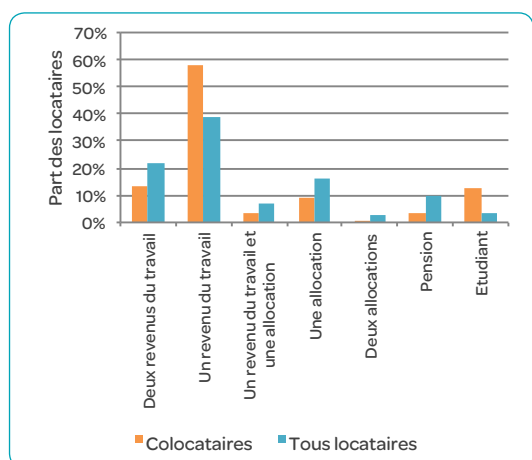
STATISTIQUES DE REVENUS	Colocation	Tous logements
<b>Moyenne</b>	1915 €/mois	1828 €/mois
<b>Médiane</b>	1750 €/mois	1750 €/mois

70% des colocataires sont célibataires sans enfants et 12% vivent en couple sans enfants. Ce ne sont que 18% de colocataires qui ont adopté ce mode de vie avec des enfants. Un seul revenu du travail apparaît être la source de revenus de 65% des colocataires. Les étudiants sont plus représentés dans les colocations que dans les autres logements.

**Figure 44 a – Profil des colocataires, suivant la situation familiale**



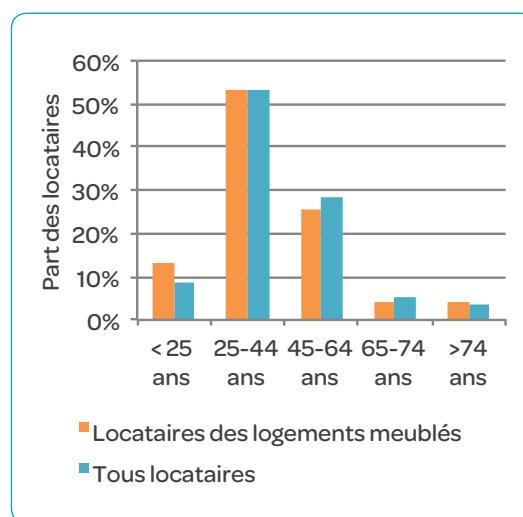
**Figure 44 b – Profil des colocataires, suivant la situation familiale, suivant la situation socioprofessionnelle**



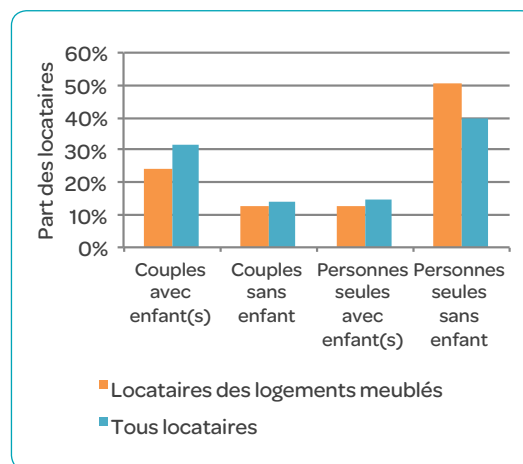
### 3.5. Les locataires des logements meublés

Les locataires des logements meublés suivent un profil similaire à ceux de l'ensemble des logements loués. Une part d'entre eux est cependant plus jeune et vivant seuls. Ce sont essentiellement de jeunes travailleurs ou des étudiants.

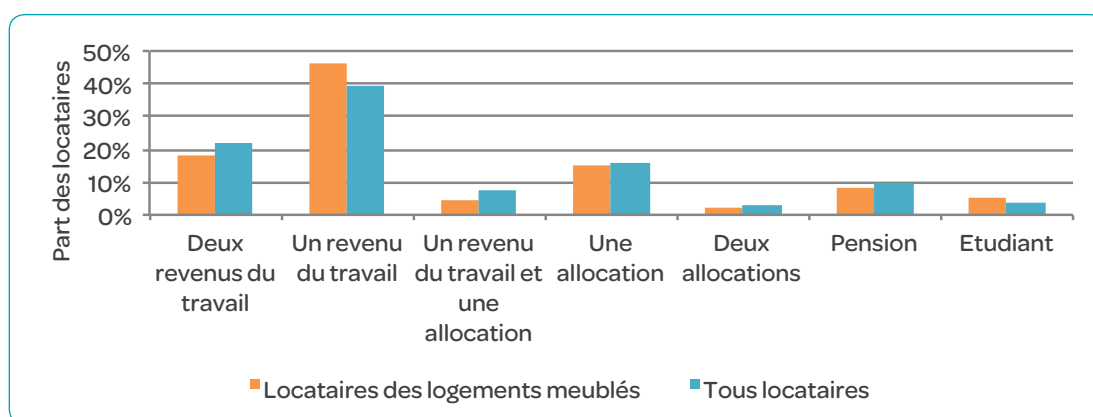
**Figure 45 a – Profil des locataires des logements meublés, suivant leur âge des locataires**



**Figure 45 b – Profil des locataires des logements meublés, suivant leur situation familiale des locataires**



**Figure 45 c – Profil des locataires des logements meublés, suivant leur situation socioprofessionnelle des locataires**



## Conclusions

Le loyer mensuel moyen des logements situés sur le territoire de la région bruxelloise est estimé à 700 €. 50% des locataires paient un loyer inférieur à 660 €. Ce loyer peut être considéré comme le prix à payer pour obtenir la jouissance d'un certain nombre d'attributs du logement. Le loyer est donc fonction du type de logement, du nombre de chambres et de la superficie habitable du logement et varie selon ces caractéristiques intrinsèques du bien.

Si la plupart des caractéristiques du logement restent stables dans le parc locatif, la superficie des logements diminue en moyenne depuis quelques années. Cela perdure encore entre 2016 et 2017 : si la surface moyenne était de 76 m<sup>2</sup> en 2016, elle est de 73 m<sup>2</sup> actuellement. Le niveau de confort des logements s'est considérablement amélioré au cours des vingt dernières années : 96% des logements sont équipés d'une salle de bain et/ou d'une installation de chauffage central par exemple.

L'âge moyen des locataires est légèrement plus bas cette année. On assiste à une part plus élevée de jeunes locataires. Principalement parmi ceux-ci, 9% vivent en colocation et 10% en appartements meublés. Si les colocations logent généralement dans des maisons ou de plus grands appartements, au niveau de confort et aux prix supérieurs à la moyenne, les logements meublés sont de plus petits logements moins confortables, tout au moins en moyenne.

La différence de genre ne se marque pas significativement s'il n'y a pas d'enfants. Les femmes louent des appartements en moyenne plus grands que les hommes et jouissent autant que les hommes de revenus du travail. Les femmes pensionnées sont plus nombreuses sur le marché locatif en raison de l'allongement de l'espérance de vie plus marquée chez les femmes. Néanmoins, quand il s'agit de femmes chefs de famille monoparentale, une proportion supérieure d'entre elles vit d'allocations sociales. Ce fait est d'autant plus important que 75% des familles monoparentales ont une femme comme chef de famille. Elles habitent dans des logements de taille moyenne et de confort moyen. Les hommes, quant à eux, peuvent être divisés en deux catégories : les plus précaires dans des logements plus petits et de moindre qualité et les mieux nantis dans de grands logements, voire des maisons, plus confortables.

9% des logements loués sont occupés par des colocations. Si le logement est de taille supérieure et de loyer plus élevé, les colocataires s'acquittent d'un loyer plus faible que dans des logements qu'ils ne partageraient pas. La plus grande partie des colocataires sont des personnes seules sans enfant.

Le surpeuplement des logements est surtout le fait de petits à très petits logements de mauvaise qualité. 90% des studios sont occupés par des personnes seules ou en couple et 10% par des familles avec enfants qu'elles soient bi ou monoparentales et sont dès lors surpeuplés.



## CHAPITRE 2

# Évolution des loyers 2004-2017



<b>Introduction</b>	<b>42</b>
<b>1. Évolution des loyers payés par l'ensemble des locataires</b>	<b>42</b>
<b>2. La comparaison entre les loyers de l'ensemble des logements et les loyers des logements nouvellement emménagés</b>	<b>44</b>
<b>3. Évolution des loyers marginaux</b>	<b>45</b>
<b>4. Évolution de la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenu</b>	<b>46</b>
<b>Conclusions</b>	<b>47</b>

# Chapitre II – Évolution des loyers 2004-2017

## Introduction

L'objectif de ce chapitre est de cerner l'évolution des loyers des logements entre 2016 et 2017. Pour ce faire, nous utiliserons trois indicateurs.

Le premier indicateur est basé sur une comparaison des loyers moyens et médians effectivement payés par les locataires en 2017, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, avec les loyers moyens et médians enregistrés en 2016 actualisés aux prix de 2017. De ce fait, la comparaison des loyers effectivement payés par les locataires au cours des différentes années s'opère sans tenir compte de l'indexation des loyers qui est fonction de l'évolution de l'indice santé.

Une deuxième méthode est la comparaison des loyers moyens payés par l'ensemble des locataires en 2017 avec les loyers payés par les nouveaux emménagés c'est-à-dire par les locataires occupant leur logement depuis moins de trois ans.

Un troisième indicateur s'appuie sur la reconstruction, à partir de l'enquête 2017, d'une série chronologique des loyers effectivement payés par les locataires au moment de la signature de leur bail; ces loyers sont estimés en € courants de l'année considérée. Cette série est comparée ensuite à l'évolution de l'indice santé durant la même période.

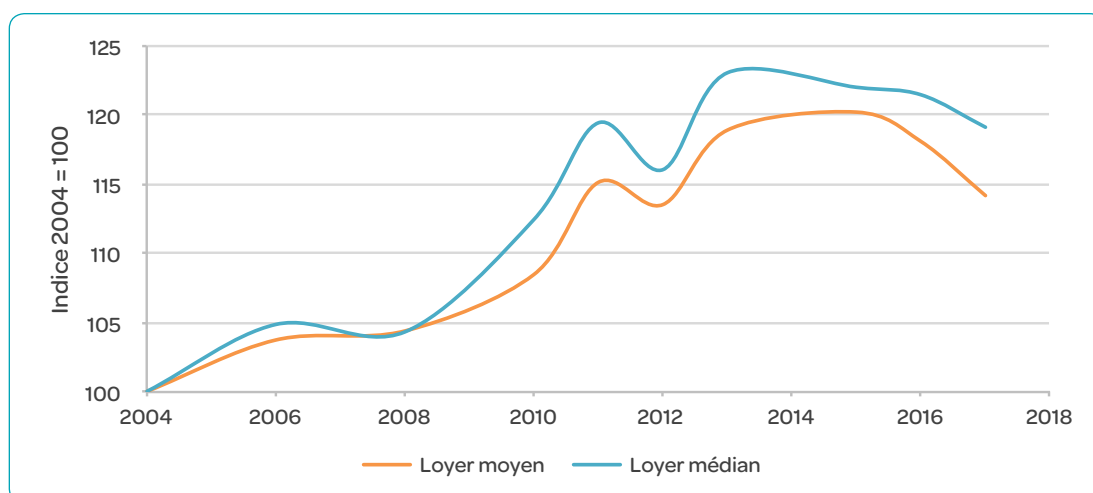
Une quatrième statistique utilisée est basée sur la part théorique du marché locatif accessible à chaque décile de revenus en considérant que le loyer occupe une proportion fixée du budget du ménage. Cette part est estimée à partir des données de 2017 et peut être comparée aux données des années antérieures.

## 1. Évolution des loyers payés par l'ensemble des locataires

Afin de quantifier les écarts de prix entre les différentes années, la méthode utilisée est de comparer les loyers moyens et médians payés par l'ensemble des locataires en 2017, quelle que soit leur date d'entrée dans le logement, avec les loyers estimés lors d'enquêtes précédentes et actualisés aux prix de 2017. De ce fait, on ne tient pas compte du seul phénomène de l'indexation des loyers qui dépend de l'évolution de l'indice santé. Toute augmentation des loyers actualisés, si elle est statistiquement significative, est alors due à une croissance des prix indépendante de l'index. Toute stagnation des loyers actualisés s'explique par la seule indexation des prix prévue par la législation. Toute diminution des loyers actualisés, si elle est statistiquement significative, correspond à un tassement des prix.

C'est ainsi que le tableau enregistre les loyers moyens et médians actualisés estimés sur les données des enquêtes réalisées entre 2004 et 2017. Entre 2004 et 2015, mis à part durant l'année 2008, les loyers augmentent régulièrement à un rythme inférieur à celui de l'indexation. À partir de 2015, les loyers se tassent. Le loyer moyen des logements en 2017 est estimé à 700 €, ce qui est inférieur au loyer moyen de 2016 actualisé, égal à 724 €, lui-même inférieur au loyer moyen de 2015 actualisé, égal à 737 €. La différence entre ces valeurs moyennes de loyers est significative en admettant un seuil d'erreur de 5%.

**Figure 46 – Évolution des loyers mensuels des logements (2004-2017) actualisés aux prix de 2017**



**Tableau 34 – Statistiques des loyers mensuels des logements actualisés aux prix de 2017**

ANNÉES	Loyer mensuel actualisé aux prix de 2017		Indice loyer actualisé aux prix de 2017 (indice 2004 = 100)	
	Loyer moyen	Loyer médian	Loyer moyen	Loyer médian
2004	613 €	554 €	100 €	100 €
2006	636 €	581 €	104 €	105 €
2008	640 €	578 €	104 €	104 €
2010	665 €	623 €	108 €	113 €
2011	706 €	662 €	115 €	119 €
2012	696 €	643 €	113 €	116 €
2013	729 €	682 €	119 €	123 €
2015	737 €	676 €	120 €	122 €
2016	724 €	673 €	118 €	122 €
2017	700 €	660 €	114 €	119 €

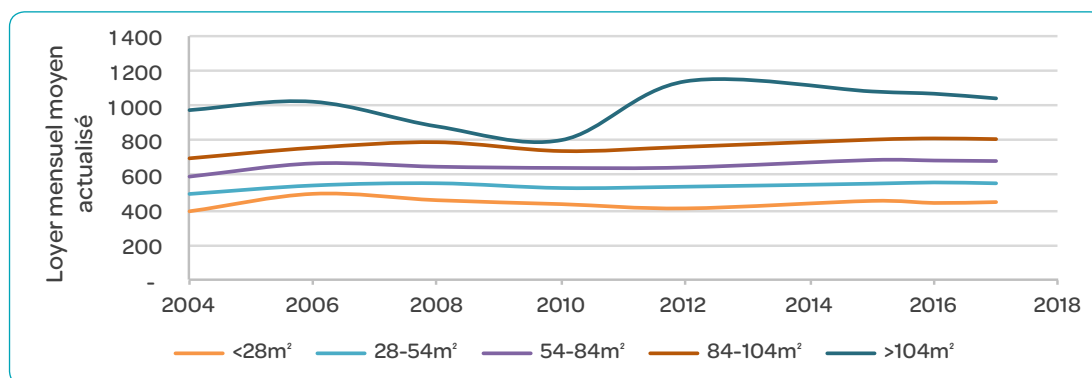
Ce résultat se doit d'être conforté par une comparaison des loyers moyens des logements suivant leur type et leur superficie habitable. Les chiffres sont présentés dans les tableaux suivants et convergent pour mettre en évidence des valeurs de loyers enregistrés en 2017 qui sont inférieures aux valeurs actualisées aux prix de 2017 des loyers enregistrés en 2016. Les figures mettent en évidence la croissance soutenue des prix actualisés et l'essoufflement voire la décroissance des prix engagée dès 2015-2016 pour tout type de logement.

**Tableau 35 – Évolution des loyers mensuels moyens des logements suivant leur type**

**LOYER MENSUEL MOYEN ACTUALISÉ AUX PRIX DE 2017**

Taille du logement	2004	2006	2008	2010	2012	2015	2016	2017
< 28m <sup>2</sup>	390 €	494 €	457 €	434 €	410 €	453 €	441 €	446 €
28-54m <sup>2</sup>	493 €	542 €	554 €	527 €	535 €	552 €	559 €	554 €
54-84m <sup>2</sup>	593 €	668 €	649 €	642 €	645 €	688 €	685 €	682 €
84-104m <sup>2</sup>	698 €	758 €	790 €	739 €	764 €	805 €	812 €	808 €
>104m <sup>2</sup>	978 €	1.023 €	881 €	802 €	1.140 €	1.082 €	1.069 €	1.042 €

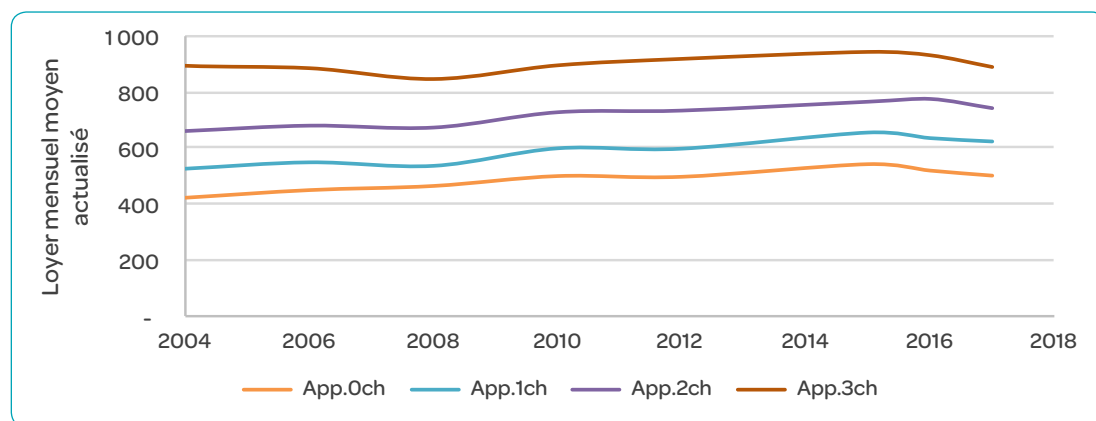
**Figure 47 – Évolution des loyers mensuels moyens des logements actualisés aux prix de 2017 suivant leur type (2004-2017)**



**Tableau 36 – Évolution du loyer mensuel moyen actualisé aux prix de 2017, suivant le type de logement**

Type du logement	2004	2006	2008	2010	2012	2015	2016	2017
App.0ch.	423 €	450 €	465 €	500 €	498 €	543 €	520 €	502 €
App.1ch.	527 €	549 €	537 €	600 €	598 €	656 €	636 €	624 €
App.2ch.	661 €	681 €	674 €	728 €	734 €	766 €	776 €	743 €
App.3ch.	890 €	886 €	847 €	896 €	919 €	944 €	932 €	890 €

**Figure 48 – Évolution des loyers mensuels moyens des logements actualisés aux prix de 2017 suivant leur type (2004-2017)**



## 2. La comparaison entre les loyers de l'ensemble des logements et les loyers des logements nouvellement emménagés

Une deuxième approche consiste à comparer les loyers de l'ensemble des logements, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement, avec les loyers des logements nouvellement emménagés, c'est-à-dire depuis moins de trois ans.

Que ce soit pour l'ensemble des logements ou pour les logements différenciés par type et par taille, le loyer des nouveaux emménagés est légèrement supérieur mais non-significativement différent. Le loyer moyen est estimé à 706 € avec un intervalle de confiance s'étendant entre 699 € et 713 €.

Ce résultat a tendance à confirmer le résultat précédent. La stagnation des loyers se marque moins dans ce cas qui considère les nouveaux emménagés comme s'étant installés durant une période précédente de trois ans.

Par contre, si l'on considère les logements nouvellement emménagés en 2016 avec actualisation des loyers aux prix de 2017, on constate dans ce cas une différence significative entre ceux-ci, plus élevés, et les loyers de l'ensemble des logements. Le loyer moyen est en effet estimé à 741 € par rapport au loyer moyen de l'ensemble des logements estimé à 700 €.

Ainsi, s'il apparaît que les loyers ont amorcé une période de stabilité, celle-ci n'était pas encore manifeste en 2013, date de début de la prise en compte des nouveaux emménagés en 2016. Cette stabilité s'est ensuite enclenchée.

**Tableau 37 – Statistiques des loyers mensuels des logements suivant leur période d'emménagement**

STATISTIQUES DES LOYERS	Tous logements	Logements nouvellement emménagés en 2017	Logements nouvellement emménagés en 2016
Loyer moyen	700 €	706 €	741 €
Loyer médian	660 €	660 €	683 €

**Tableau 38 – Loyers mensuels moyens des logements suivant le type et la période d’emménagement**

TYPE DE LOGEMENT	Tous logements	Logements nouvellement emménagés 2017	Logements nouvellement emménagés 2016
App. 0 ch.	502 €	505 €	518 €
App. 1 ch.	624 €	646 €	655 €
App. 2 ch.	743 €	774 €	827 €
App. 3 ch.	890 €	916 €	1032 €
App. 4 ch. +	950 €	1015 €	1145 €
Maison	1073 €	1203 €	1228 €

**Tableau 39 – Loyers mensuels moyens des logements suivant la superficie et la période d’emménagement**

SUPERFICIE DU LOGEMENT	Tous logements	Logements nouvellement emménagés	Logements nouvellement emménagés 2016
< 28 m <sup>2</sup>	446 €	441 €	432 €
28-54 m <sup>2</sup>	554 €	554 €	572 €
55-84 m <sup>2</sup>	682 €	699 €	715 €
85-104 m <sup>2</sup>	808 €	868 €	866 €
> 104 m <sup>2</sup>	1047 €	1104 €	1177 €

### 3. Évolution des loyers marginaux

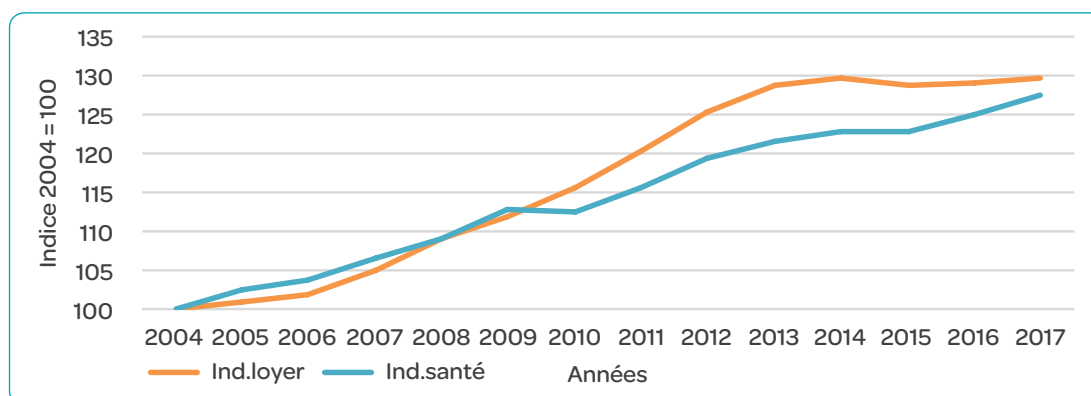
Une autre méthode d’analyse de l’évolution des loyers consiste à estimer, pour chaque année, le loyer marginal moyen c’est-à-dire le loyer demandé à la date d’entrée dans le logement et ce, en € courants de l’année considérée. Le loyer marginal moyen en une année t est évalué en déflatant le loyer payé en 2017 par le niveau de l’indexation entre l’année

2017 et l’année t. Il s’agit d’une construction d’une série chronologique de loyers courants par approximation des loyers demandés. On émet l’hypothèse que les loyers ont été régulièrement indexés tout au long du bail ; ce qui n’est pas nécessairement le cas et qui peut dès lors entraîner quelques erreurs dans l’estimation.

La construction de la série chronologique a été opérée durant la période allant de 2004 à 2017. Entre 2004 et 2008, on assiste à une stabilité des loyers qui croissent régulièrement au rythme de l’indice santé. À partir de 2009, les loyers augmentent suivant un taux de croissance, souvent légèrement plus soutenu que celui de l’indice santé. Entre 2009 et 2012, les loyers courants enregistrent une croissance de 15% face à la croissance de 8% de l’indice santé. Pour expliquer cette croissance plus soutenue des loyers par rapport à l’indice santé, on peut émettre l’hypothèse de l’intérêt marqué à cette époque pour les placements immobiliers en raison de la rentabilité plus faible et surtout plus variable des placements mobiliers dans un contexte économique incertain. Une deuxième raison est liée aux prix de l’immobilier acquisitif à Bruxelles qui ont connu une forte croissance au cours de ces dernières années (23 % par an entre 2000 et 2005 ; depuis lors des hauts et des bas de 5 % à 9 % par an) et qui nécessitent des loyers plus élevés pour garantir la rentabilité de l’investissement. Une troisième raison est liée à l’internationalisation de Bruxelles et à la compétition croissante pour l’usage du sol entre bureaux et logements. Enfin, la croissance démographique à Bruxelles est aussi à la base d’une demande plus importante en logements ; ce qui a pour effet d’augmenter la rente foncière urbaine et dès lors les prix de l’immobilier résidentiel.

À partir de 2013, les loyers marginaux s’essoufflent et l’écart s’affaiblit entre l’indice santé et l’indice des loyers. La situation actuelle des loyers est proche de celle enregistrée en 2011. Ces résultats confirment les résultats précédents basés sur les logements nouvellement emménagés.

**Figure 49 – Évolution des loyers marginaux aux prix courants (2004-2017)**



## 4. Évolution de la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenu

Une quatrième approche peut se réaliser en comparant les revenus disponibles des ménages bruxellois et les loyers effectivement payés sur le territoire bruxellois.

Une simulation peut s'opérer à partir des revenus disponibles pour chaque décile de revenu et des loyers du parc locatif bruxellois pour déterminer quelle est la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus. La même simulation étant réalisée depuis une dizaine d'années, on peut estimer l'évolution de cet indicateur.

La méthode consiste, dans un premier temps, à évaluer, à partir du marché locatif de 2017, pour chaque décile de revenu, le loyer maximum théorique que le ménage locataire peut payer en considérant que ce loyer ne peut pas dépasser 25% de son budget, d'une part, 30% de son budget, d'autre part.

Ensuite, à partir de la banque de données de l'Observatoire des Loyers, il est possible de quantifier la part du parc locatif dont le loyer est inférieur à ce loyer maximum théorique.

Les résultats sont consignés dans le tableau suivant pour 2017 et sont mis en perspective chronologique avec 2016.

L'analyse des données de la simulation et la comparaison des résultats en 2016 et 2017 mettent clairement en exergue une amélioration de la part du parc locatif accessible à chaque décile de revenus. En effet, si, en 2016, en considérant que le loyer du logement ne doit pas dépasser 25% du budget disponible, ce sont les déclarants du huitième décile qui peuvent atteindre 41% du parc locatif, en 2017, ce sont les déclarants du septième décile qui peuvent atteindre cette même part théorique du parc locatif.

La même simulation réalisée à partir des données des Observatoires des Loyers précédents avait permis de conclure à une dégradation drastique de l'accès au logement depuis 2004, situation qui n'avait fait qu'empirer depuis le début des années 1990. La comparaison des données reflète un retour en 2017 à une situation voisine de celle de 2004.

Les loyers actualisés de 2004 sont néanmoins inférieurs à ceux de 2017 et la structure des revenus de la population bruxelloise a également évolué, rendant la comparaison moins probante que ce que l'on aurait pu le désirer.

**Tableau 40 – Part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus**

DÉCILES DE REVENUS	Borne sup. de revenus annuels imposables en 2017	Part théorique du parc locatif si la part du loyer dans le budget est inférieure à 25%			Part théorique du parc locatif si la part du loyer dans le budget est inférieure à 30%		
		2017	2016	2015	2017	2016	2015
2	10.876	0%	0%	0%	1%	0%	0%
3	14.072	1%	0%	1%	3%	1%	2%
4	16.283	2%	1%	1%	7%	4%	4%
5	19.814	7%	2%	4%	15%	8%	9%
6	24.222	20%	8%	9%	39%	15%	24%
7	29.916	41%	21%	25%	66%	39%	45%
8	38.278	73%	41%	52%	90%	63%	72%
9	55.094	95%	71%	83%	98%	89%	91%

## Conclusions

Après quinze années de croissance généralisée des prix, marquée par une alternance d'années d'évolution plus marquée des loyers et de stagnation, il apparaît qu'en cette année 2017, les prix, de manière moyenne, s'essoufflent. Le loyer moyen de 2016 actualisé aux prix de 2017, égal à 725 €, est supérieur au loyer moyen estimé à 700 € sur les données de l'enquête 2017. Cette stagnation des prix a déjà débuté doucement depuis 2013.

Les simulations de la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus si l'on considère que la part du loyer dans le budget du ménage ne doit pas excéder 25% ou 30% nous permettent de confirmer cette tendance. Une plus grande part de la population locative bruxelloise pourrait avoir accès au parc locatif alors que cette proportion de ménages ne faisait que décroître depuis 2004, de manière encore plus drastique depuis 1990.

## CHAPITRE 3

# Comparaison avec les loyers escomptés par les offres immobilières



<b>Introduction</b>	<b>50</b>
<hr/>	
<b>1. L'offre locative</b>	<b>51</b>
<hr/>	
1.1. Le type de logement	51
1.2. La superficie habitable	52
1.3. La date de construction du logement	52
<b>2. La distribution des loyers</b>	<b>53</b>
<hr/>	
2.1. Le loyer des logements suivant leur type	54
2.2. Le loyer des logements suivant leur taille	54
2.3. Le loyer des logements suivant leur localisation communale	55
<b>Conclusions</b>	<b>57</b>
<hr/>	

# Chapitre III – Comparaison avec les loyers escomptés par les offres immobilières

## Introduction

Cette enquête de l'Observatoire des Loyers a été couplée en 2017 à une analyse d'un échantillon de 1000 offres immobilières parues sur le site Immoweb entre le mois de mai et le mois d'octobre 2017. Il s'agit de loyers escomptés c'est-à-dire de loyers proposés par des propriétaires bailleurs pour des biens offerts à la location. Il s'agit donc d'une population différente de celle sur laquelle est réalisée l'enquête de l'Observatoire des Loyers puisque dans ce cadre-ci, il s'agit des loyers effectivement payés par les locataires bruxellois quelle que soit leur date d'entrée dans le logement.

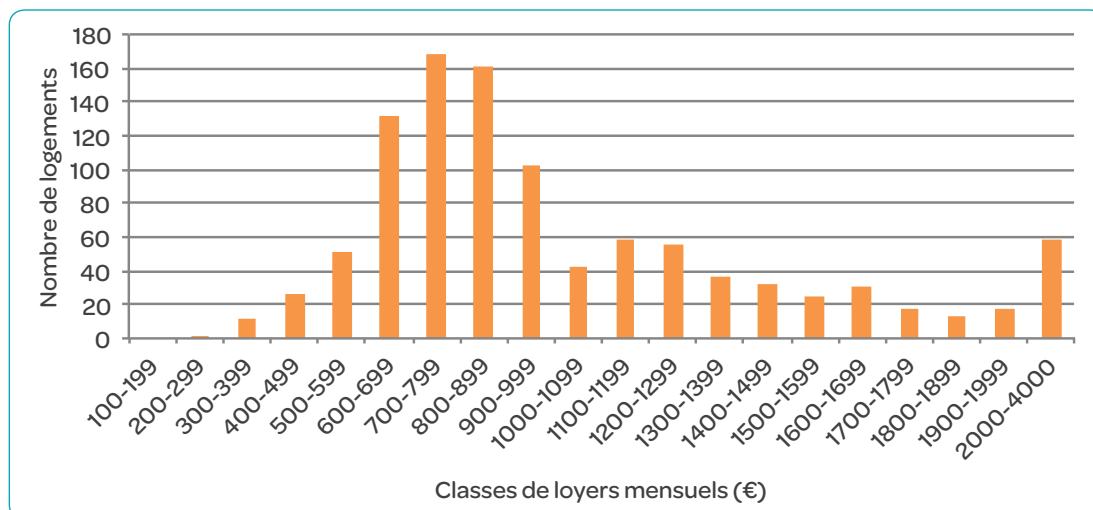
L'objet de ce chapitre est d'analyser les données issues de cet échantillonnage, d'inférer des statistiques de loyers pour l'ensemble du marché et pour certains segments particuliers de celui-ci. L'étape suivante est alors de confronter ces statistiques avec les statistiques inférées à partir de l'échantillon de logements approchés lors de l'enquête de l'Observatoire des Loyers.

**Tableau 41 – Statistiques des loyers mensuels des logements (Immoweb)**

### STATISTIQUES DE LOYERS

<b>Loyer moyen</b>	1059 € Écart-type = 598
<b>1<sup>er</sup> quartile</b>	720 €
<b>Loyer médian</b>	875 €
<b>3<sup>ème</sup> quartile</b>	1200 €

**Figure 50 – Distribution des loyers mensuels des logements (Immoweb)**



D'après les données enregistrées sur le site Immoweb, il ressort que les loyers demandés aux candidats locataires suivent une distribution dont le mode se situe à 850 €. Le loyer moyen des logements offerts à la location par le biais du site est estimé à 1059 € par mois et a 95% de chances d'être compris entre 1040 € et 1078 €. Quant au loyer médian, il est estimé à 875 € par mois. 25% des loyers demandés sont inférieurs à 720 € et 25% des loyers demandés sont supérieurs à 1200 €. Le loyer moyen est nettement supérieur au loyer médian, signe d'une distribution asymétrique des loyers escomptés s'étirant vers les hautes à très hautes valeurs de loyers.

**Tableau 42 – Comparaison des statistiques des loyers entre banque de données Observatoire des Loyers et banque de données Immoweb**

STATISTIQUES DE LOYERS	Immoweb	Observatoire des Loyers	Indice loyer OL = 100
<b>Loyer moyen</b>	1059 €	700 €	151
<b>1<sup>er</sup> quartile</b>	720 €	550 €	131
<b>Loyer médian</b>	875 €	660 €	133
<b>3<sup>ème</sup> quartile</b>	1200 €	800 €	150
<b>Loyer modal</b>	850 €	700 €	121

On conclut donc à une différence significative entre loyers effectivement payés pour des logements sur le territoire bruxellois et loyers demandés sur Immoweb : le loyer médian à partir de l'enquête de l'Observatoire des Loyers est estimé à 660 € alors

que le loyer médian demandé sur Immoweb est estimé à 875 €. Le rapport entre les deux loyers médians est égal à 133 alors que le rapport entre les deux loyers moyens est égal à 151. Ce qui laisserait supposer que des différences de prix existent surtout pour les valeurs élevées de loyers.

Plusieurs hypothèses explicatives de cette variation des loyers peuvent être avancées :

- les populations de base des deux échantillons sont différentes. Les données des annonces sur Immoweb abritent plus de logements de qualité supérieure ; ce qui se marque par un nombre plus élevé de loyers plus élevés dans la distribution. Ceux-ci peuvent être plus présents qu'ils ne le sont dans la réalité parce que, d'une part, le temps de mise en location est plus long que pour des logements moins chers et, d'autre part, les propriétaires utilisent plus souvent le média informatique que pour des logements plus modestes qui sont loués par le biais d'affichettes ou du bouche-à-oreille.
- En outre, les statistiques de loyers estimées à partir des données de l'Observatoire des Loyers caractérisent la distribution de l'ensemble des loyers des logements bruxellois, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Par contre, ces mêmes statistiques estimées à partir de la banque de données Immoweb représentent la distribution des loyers escomptés c'est-à-dire demandés par les propriétaires bailleurs aux candidats locataires pour des logements mis en location en 2017.

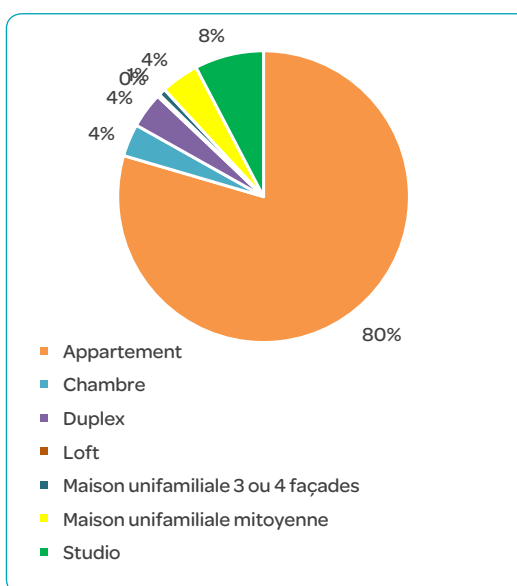
## 1. L'offre locative

Le loyer peut être considéré comme le prix à payer par le locataire pour jouir de certaines caractéristiques intrinsèques du bien. Des variations des loyers sont enregistrées en fonction de la taille du logement, de son type, de son nombre de chambres, de son niveau de confort, de la présence éventuelle d'une deuxième salle de bain ou d'un garage et de son niveau de performance énergétique.

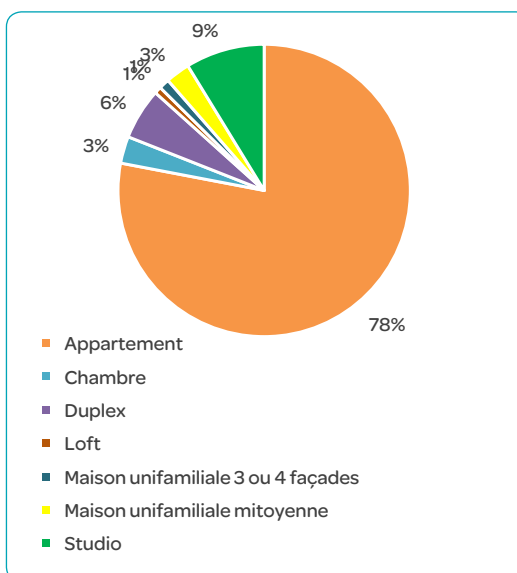
### 1.1. Le type de logement

Les statistiques construites à partir des deux échantillons convergent vers les mêmes résultats, suite à la mise en place de quotas appliqués à l'échantillon de données.

**Figure 51 a – Logements loués suivant leur type – Observatoire des Loyers**

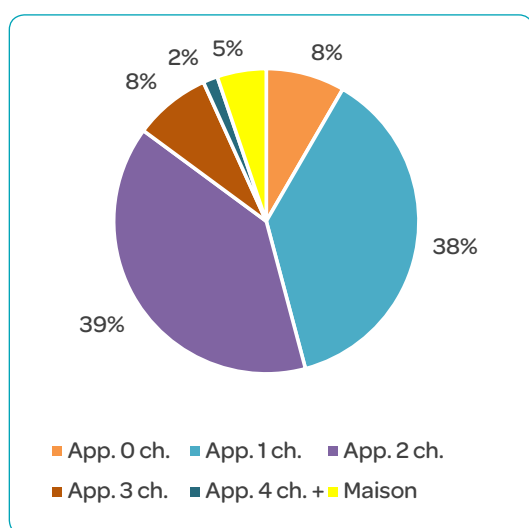


**Figure 51 b – Logements loués suivant leur type – Immoweb**

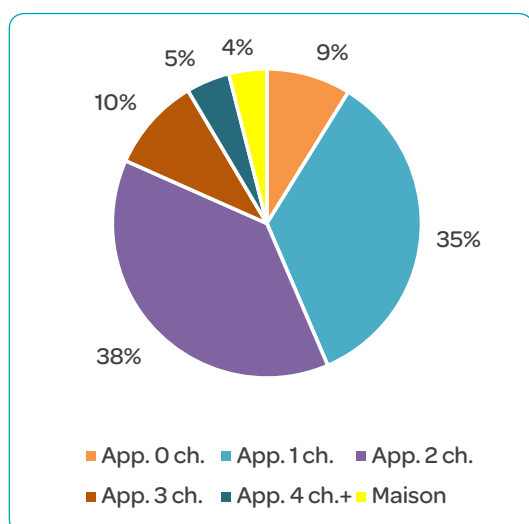


La comparaison avec la banque de données Immoweb met en exergue une légère surreprésentation dans cet échantillon de grands logements : 15% d'appartements trois chambres et quatre chambres alors qu'ils ne représentent que 10% de l'échantillon de l'Observatoire des Loyers. Ce résultat apparaît donc déjà explicatif de la présence dans la distribution des loyers demandés de plus hautes valeurs.

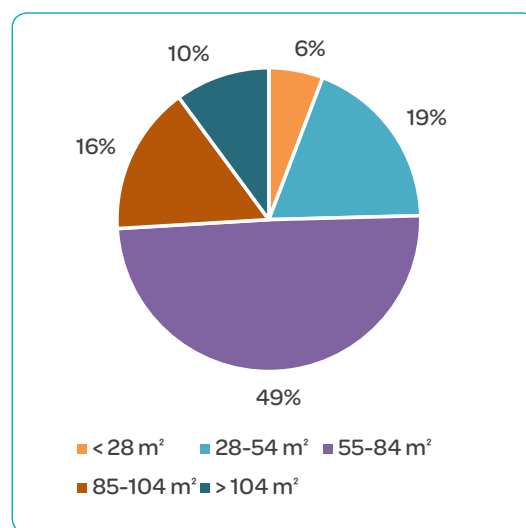
**Figure 52 a** – Logements loués suivant le type et le nombre de chambres – Observatoire des Loyers



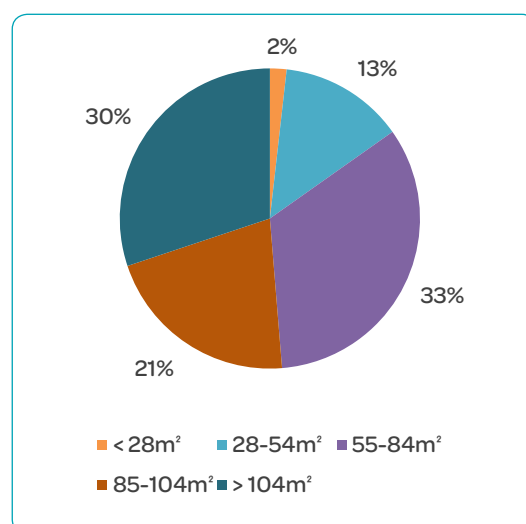
**Figure 52 b** – Logements loués suivant le type et le nombre de chambres – Immoweb



**Figure 53 a** – Logements loués suivant la superficie – Observatoire des Loyers



**Figure 53 b** – Logements loués suivant la superficie – Immoweb



## 1.2. La superficie habitable

Ces résultats convergent avec les résultats de l'analyse des logements suivant leur type. La superficie habitable des logements repris sur Immoweb est supérieure puisqu'elle atteint en moyenne 95 m<sup>2</sup>. Elle correspond à une proportion plus élevée de plus grands logements mis en location. Attention néanmoins, l'estimation de la superficie habitable est certainement différente dans les deux enquêtes. En outre, pour favoriser la location de leur logement, les propriétaires ont tendance à présenter une taille supérieure de leur logement alors que les locataires ressentent souvent leur logement comme plus petit que ce qu'il n'est réellement.

**Tableau 43** – Statistiques de superficie des logements loués

STATISTIQUES DE SUPERFICIE	Obs. Loyers	Immoweb
Superficie moyenne	73 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
1 <sup>er</sup> quartile	55 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Superficie médiane	70 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
3 <sup>ème</sup> quartile	85 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>

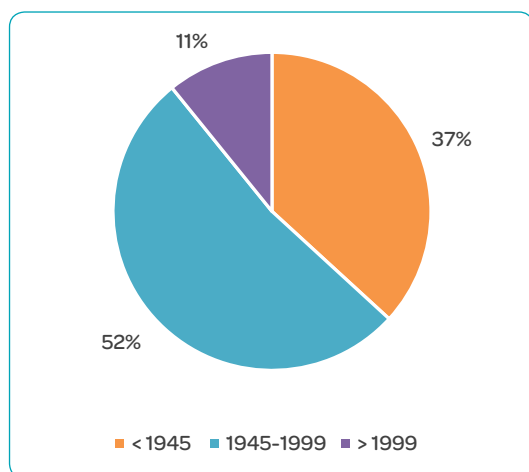
## 1.3. La date de construction du logement

Suivant les données de l'Observatoire des Loyers, 37% des logements loués ont été construits avant la fin de la Deuxième guerre mondiale. Il ne s'agit que de 21% des logements mis en location sur Immoweb. De même, seuls 11% des logements sont récents

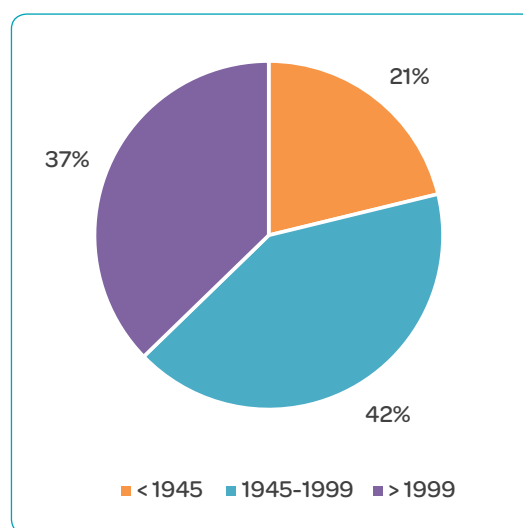
d'après les données de l'Observatoire des Loyers alors que ce sont 37% des offres d'Immoweb qui sont relatives à des logements construits depuis 2000. Ces résultats nous amènent à poser les hypothèses explicatives suivantes :

- la part de logements anciens qui sont actuellement loués peut bien évidemment être supérieure à la part des logements anciens mis en location aujourd'hui puisque certains locataires sont stables depuis plusieurs dizaines d'années dans leur logement.
- il peut y avoir des promotions récentes d'appartements qui surreprésentent ce type de logement dans la banque de données des offres immobilières.
- les locataires ne sont pas nécessairement bien au fait de la date de construction de leur logement.

**Figure 54 a – Logements loués suivant la date de construction – Observatoire des Loyers**



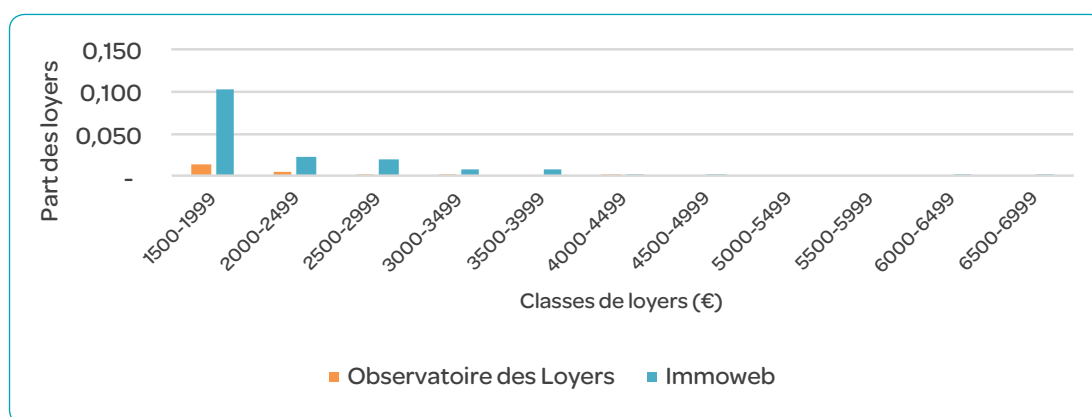
**Figure 54 b – Logements loués suivant la date de construction – Immoweb**



## 2. La distribution des loyers

La figure suivante met en évidence la différence marquée entre les deux queues de distributions des loyers supérieurs à 1500 €. L'enquête sur les logements loués à Bruxelles enregistre très peu de loyers supérieurs à 2500 € alors que se retrouvent dans la banque de données Immoweb des logements dont les loyers offerts atteignent au maximum 6500 €. La fréquence de ces valeurs très élevée induit une augmentation des valeurs inférées des loyers moyens et des loyers médians.

**Figure 55 – Distribution des loyers supérieurs à 1500 € (Observatoire des Loyers et Immoweb)**



La suppression de la part excédentaire des loyers très élevés (par rapport à la distribution des loyers de l'échantillon de logements dans l'Observatoire des Loyers) a pour résultat d'inférer des statistiques de loyers qui sont de 30% supérieures aux statistiques de loyers obtenues à partir des données de l'enquête.

**Tableau 44 – Comparaison des statistiques des loyers entre banque de données Observatoire des Loyers et banque de données Immoweb (en supprimant la queue de la distribution des loyers Immoweb)**

STATISTIQUES DE LOYERS	Loyer mensuel Immoweb	Loyer mensuel OL	Indice loyer OL = 100
Loyer moyen	912 €	700 €	130
1 <sup>er</sup> quartile	700 €	550 €	127
Loyer médian	850 €	660 €	129
3 <sup>ème</sup> quartile	1050 €	800 €	131
Loyer modal	850 €	700 €	121

## 2.1. Le loyer des logements suivant leur type

Le loyer demandé pour des logements sur Immoweb augmente avec le nombre de chambres du logement. Sans surprise par rapport à ce qui a été mis en évidence précédemment, les loyers demandés sont plus élevés que les loyers effectivement payés en 2017. Ainsi, le loyer moyen demandé pour un appartement deux chambres est estimé à 1085 € alors que le loyer effectivement payé est estimé en moyenne à 743 €. Néanmoins, une comparaison des rapports entre loyers payés et escomptés met en exergue une valeur proportionnellement plus élevée des loyers d'Immoweb relatifs à de grands logements qui sont plus disparates et aux prix plus variables.

**Tableau 45 – Loyers mensuels des logements suivant le type (Immoweb)**

TYPE DE LOGEMENT	Loyer moyen	Loyer médian	Indice Loyer moyen (OL = 100)	Indice Loyer médian (OL = 100)
App. 0 ch.	620 €	600 €	124	120
App. 1 ch.	804 €	750 €	129	123
App. 2 ch.	1085 €	950 €	146	132
App. 3 ch.	1597 €	1350 €	179	159
App. 4 ch.+	2079 €	1813 €	219	221
Maison	2011 €	1675 €	187	186

## 2.2. Le loyer des logements suivant leur taille

Les loyers moyens demandés aux candidats locataires sont supérieurs aux loyers effectivement payés. Ainsi, le loyer effectivement payé pour un logement de taille comprise entre 55 et 84 m<sup>2</sup> est estimé à 682 € alors que le loyer demandé pour un logement de même taille est estimé à 800 €. Il faut néanmoins noter que l'estimation de la superficie de référence n'est probablement pas la même dans les deux banques de données. Lors de l'enquête de l'Observatoire des Loyers, la taille du logement est la superficie habitable; dans le cas des annonces immobilières, la taille du logement est sans doute la superficie nette, voire brute du logement.

**Tableau 46 – Loyers mensuels des logements suivant la superficie (Immoweb)**

TAILLE DU LOGEMENT	Loyer moyen	Loyer médian	Indice loyer moyen (OL = 100)	Indice loyer médian (OL = 100)
< 28m <sup>2</sup>	421 €	428 €	94	95
28-54m <sup>2</sup>	646 €	635 €	117	115
55-84m <sup>2</sup>	800 €	750 €	117	110
85-104m <sup>2</sup>	1001 €	925 €	124	116
> 104m <sup>2</sup>	1618 €	1450 €	155	151

## 2.3. Le loyer des logements suivant leur localisation communale

Au niveau communal, les loyers mensuels moyens escomptés dans les offres immobilières sont aussi supérieurs aux loyers estimés à partir de l'enquête de l'Observatoire des Loyers. Néanmoins, le rapport diffère entre communes. C'est dans la commune d'Ixelles que les loyers escomptés sont le double des loyers enquêtés, signe d'un double marché caractéristique de la commune : un marché de logements de luxe en partie pour des locataires étrangers et un marché de logements banals. Bruxelles-Ville, Etterbeek et Saint-Gilles abritent également un double marché caractéristique de différences entre loyers escomptés et loyers effectivement payés. Par contre, les communes qui connaissent de moins grandes différences sont toutes situées à l'ouest de la région (Anderlecht, Berchem Sainte-Agathe, Ganshoren, Jette, Koekelberg et Molenbeek Saint-Jean) et sont toutes caractérisées par une moins grande diversité des loyers des logements.

L'écart entre loyers escomptés et loyers payés est supérieur pour les appartements deux chambres par rapport aux appartements une chambre. Comme c'est le cas pour l'ensemble des logements, ce sont les communes d'Ixelles, d'Etterbeek, de Bruxelles-Ville et de Saint-Gilles qui enregistrent les plus grandes variations et les communes de l'ouest de la région qui connaissent les écarts les plus faibles

**Tableau 47 – Loyers mensuels moyens des logements suivant la localisation communale (Im-moweb)**

COMMUNES	Loyer mensuel moyen	Indice (OL = 100)
<b>Anderlecht</b>	869 €	131
<b>Auderghem</b>	1134 €	147
<b>Berchem Sainte-Agathe</b>	842 €	125
<b>Bruxelles-Ville</b>	1163 €	172
<b>Etterbeek</b>	1239 €	171
<b>Evere</b>	911 €	126
<b>Forest</b>	1029 €	147
<b>Ganshoren</b>	812 €	110
<b>Ixelles</b>	1417 €	206
<b>Jette</b>	783 €	120
<b>Koekelberg</b>	837 €	128
<b>Molenbeek Saint-Jean</b>	793 €	117
<b>Saint-Gilles</b>	1162 €	179
<b>Saint-Josse-ten-Noode</b>	1001 €	167
<b>Schaerbeek</b>	1016 €	153
<b>Uccle</b>	1367 €	166
<b>Watermael-Boitsfort</b>	1143 €	159
<b>Woluwe Saint-Lambert</b>	1086 €	136
<b>Woluwe Saint-Pierre</b>	1287 €	147
<b>Région bruxelloise</b>	1059 €	151

**Tableau 48 – Loyers mensuels moyens des appartements une chambre et deux chambres suivant la localisation communale (Immoweb)**

<b>COMMUNES</b>	<b>App. 1 chambre</b>	<b>Indice OL = 100</b>	<b>App. 2 chambres</b>	<b>Indice OL = 100</b>
<b>Anderlecht</b>	706 €	118	935 €	134
<b>Auderghem</b>	919 €	129	1166 €	152
<b>Berchem Sainte-Agathe</b>	665 €	105	868 €	125
<b>Bruxelles-Ville</b>	1008 €	168	1160 €	160
<b>Etterbeek</b>	840 €	127	1267 €	158
<b>Evere</b>	788 €	122	988 €	134
<b>Forest</b>	706 €	117	1075 €	148
<b>Ganshoren</b>	692 €	99	789 €	109
<b>Ixelles</b>	1008 €	149	1389 €	167
<b>Jette</b>	687 €	117	923 €	130
<b>Koekelberg</b>	718 €	114	901 €	124
<b>Molenbeek Saint-Jean</b>	677 €	114	843 €	116
<b>Saint-Gilles</b>	844 €	140	1181 €	176
<b>Saint-Josse-ten-Noode</b>	822 €	149	1164 €	174
<b>Schaerbeek</b>	796 €	132	982 €	140
<b>Uccle</b>	891 €	136	1280 €	158
<b>Watermael-Boitsfort</b>	740 €	108	1274 €	171
<b>Woluwé Saint-Lambert</b>	822 €	114	1181 €	129
<b>Woluwé Saint-Pierre</b>	771 €	122	1242 €	142
<b>Région bruxelloise</b>	804 €	129	1085 €	146



## Conclusions

Le loyer moyen estimé à partir d'un relevé d'annonces immobilières sur le site Immoweb est égal à 1059 €, soit 50% plus élevé que le loyer moyen de 700 € estimé à partir des données de l'enquête de l'Observatoire des Loyers. Si l'on divise les deux échantillons en segments du marché locatif, les loyers moyens pour chacun des segments sont significativement différents. La répartition des types de logements dans l'offre des deux échantillons est relativement semblable, en raison de la contrainte apposée à la construction de l'échantillon.

En fait, les deux populations (parcs de logement) sur lesquelles sont tirés les échantillons ne sont pas les mêmes.

- les annonces immobilières concernent des loyers escomptés c'est-à-dire des loyers demandés par les propriétaires bailleurs aux candidats locataires ; les données de l'Observatoire des Loyers se rapportent aux loyers effectivement payés par les locataires quelle que soit leur date d'entrée dans le logement.

---

- la proportion de loyers élevés (la queue de la distribution des loyers) est supérieure pour les loyers escomptés que pour les loyers effectivement payés. D'une part, ces loyers élevés risquent d'être surreprésentés dans l'échantillon en raison du temps supérieur de mise en location des logements concernés. D'autre part, bon nombre de logements banals et meilleur marché sont loués par la voie d'affichettes apposées aux fenêtres des logements plutôt que par le biais d'un site internet.

---

- le découpage en segments du marché locatif n'est pas assez fin pour mettre en évidence des différences de standing entre les logements. Ces différences apparaissent par le biais du découpage communal puisque certaines communes offrent des logements plus diversifiés que d'autres. Dans ces communes caractérisées par une offre de logements de plus haut standing, l'écart entre loyers escomptés et loyers effectivement payés est nettement supérieur. Ces différences apparaissent également lorsque l'on considère l'âge des logements : beaucoup plus de logements récents dans les offres de logements par le site Immoweb et de ce fait plus coûteux (puisque'il y a un lien significatif entre date de construction du logement et loyer).

## CHAPITRE 4

# La mobilité résidentielle des locataires

<b>Introduction</b>	<b>60</b>
<b>1. La stabilité résidentielle</b>	<b>60</b>
1.1. La durée du bail	60
1.2. La durée d'occupation du bien	60
<b>2. Les nouveaux emménagés</b>	<b>62</b>
2.1. Les motifs de changement de logement	63
<b>3. La mobilité résidentielle des locataires</b>	<b>65</b>
<b>4. L'accès à la propriété</b>	<b>68</b>
<b>Conclusions</b>	<b>72</b>

# Chapitre IV – La mobilité résidentielle des locataires

## Introduction

Ce chapitre s'attache à cerner la mobilité résidentielle des locataires bruxellois. Dans un premier temps, l'analyse se porte sur le degré de stabilité des locataires dans leur logement. Ensuite, une deuxième partie étudie les besoins des locataires en termes de mobilité résidentielle. Quand les locataires désirent-ils partir? Pour quels motifs? Vers quelle destination? Ont-ils pour objectif de devenir propriétaires de leur logement?

Le but également de ce chapitre est de catégoriser les locataires qui emménagent dans Bruxelles et ceux qui ont tendance à bouger soit à l'intérieur de la région bruxelloise, soit à l'extérieur de la Ville-Région.

## 1. La stabilité résidentielle

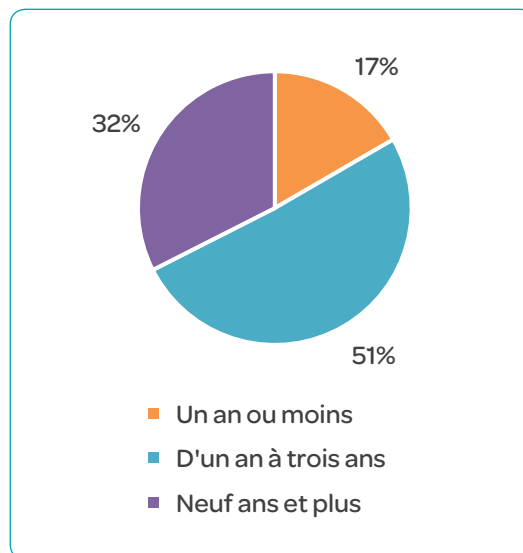
Deux indicateurs de la stabilité résidentielle peuvent être testés sur les données :

- la durée du bail des logements loués;
- le nombre de mois passés par le locataire dans son logement.

### 1.1. La durée du bail

Un tiers des locataires vivent dans un logement dont le bail a été signé pour une période de neuf ans. 17% ont conclu un bail de courte durée, de moins d'un an. Ces chiffres n'ont pas varié par rapport à la situation de l'an dernier.

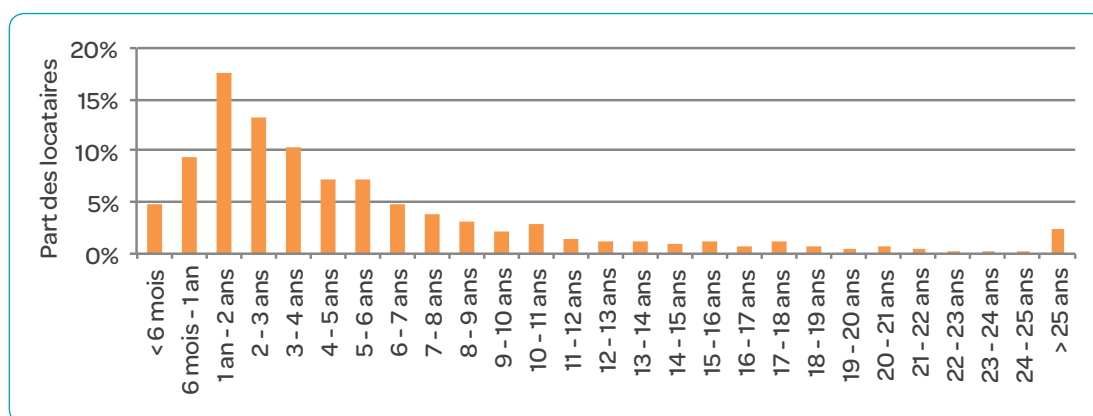
Figure 56 – Durée des baux



### 1.2. La durée d'occupation du bien

En moyenne, le locataire actuel est dans son logement depuis 5 ans et 10 mois. 50% des locataires sont dans leur logement depuis moins de 3 ans et demi. Ces chiffres ont diminué par rapport aux années antérieures, signe d'un renversement d'une tendance qui était plutôt, depuis dix ans, orientée vers une augmentation de la stabilité. À noter néanmoins qu'il y a dans l'échantillon une part moins importante de locataires âgés qui sont beaucoup moins mobiles que les autres locataires et de locataires plus jeunes qui sont, quant à eux, plus mobiles. On remarque néanmoins sur la figure que certains locataires occupent leur logement actuel depuis plus de vingt-cinq ans.

Figure 57 – Fréquences des niveaux de stabilité des locataires dans leur logement

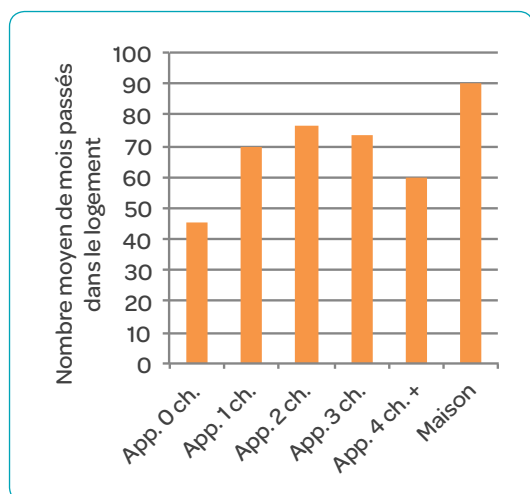


**Tableau 49 – Statistiques relatives à la stabilité du locataire dans le logement**

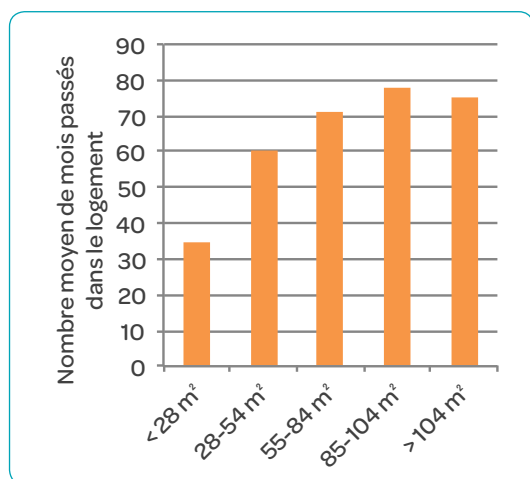
STATISTIQUES DE STABILITÉ	Durée d'occupation du locataire dans son logement	
	2017	2016
<b>Stabilité moyenne</b>	5 ans 10 mois	6 ans 3 mois
<b>1<sup>er</sup> quartile</b>	19 mois	20 mois
<b>Stabilité médiane</b>	3 ans 6 mois	3 ans 9 mois
<b>3<sup>ème</sup> quartile</b>	7 ans 2 mois	7 ans 9 mois

De manière générale, et c'est une constante, la stabilité du locataire augmente avec la taille du logement. Le locataire est peu stable dans un studio ; par contre, son niveau de stabilité est plus grand dans une maison.

**Figure 58 a – Stabilité du locataire dans le logement suivant le type de logement**

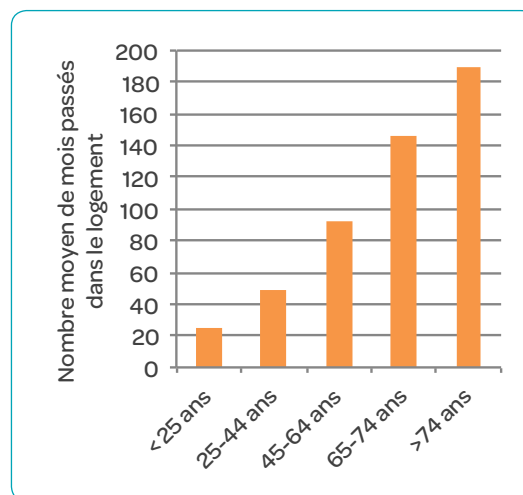


**Figure 58 b – Stabilité du locataire dans le logement suivant la taille du logement**

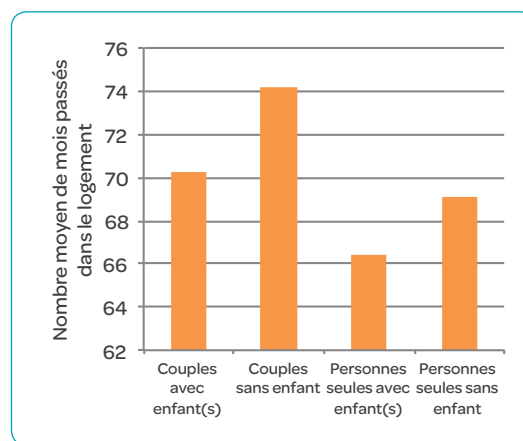


Assez logiquement, ce sont les locataires âgés et pensionnés qui sont les plus stables dans leur logement. Les jeunes, entre autres les étudiants, sont beaucoup plus mobiles. Il y a un lien très fort entre le nombre de mois passés dans un logement et la situation familiale. Les personnes seules, avec ou sans enfants, sont moins stables que les couples. Ce sont principalement les couples sans enfants, parmi lesquels on doit trouver bon nombre de personnes âgées, qui affichent la plus grande stabilité dans leur logement.

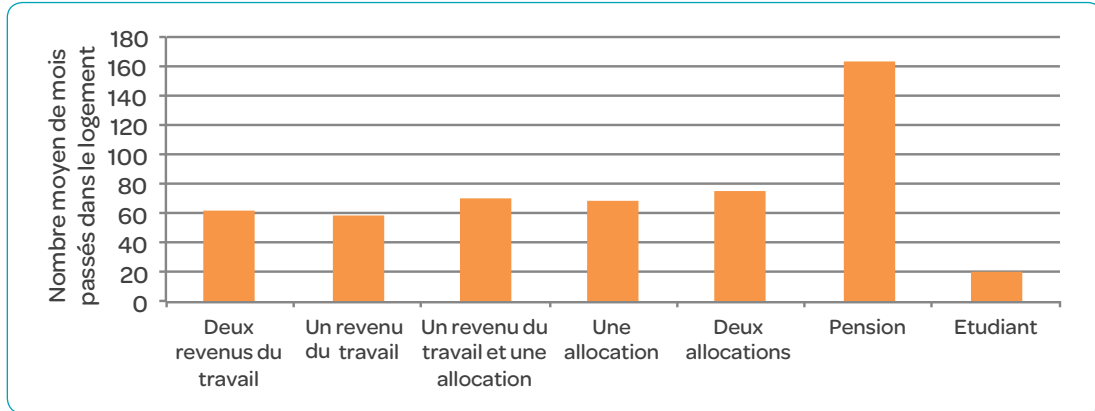
**Figure 59 a – Stabilité du locataire dans le logement suivant l'âge du locataire**



**Figure 59 b – Stabilité du locataire dans le logement suivant la situation familiale du locataire**



**Figure 59 c – Stabilité du locataire dans le logement suivant le statut socio-professionnel du locataire**

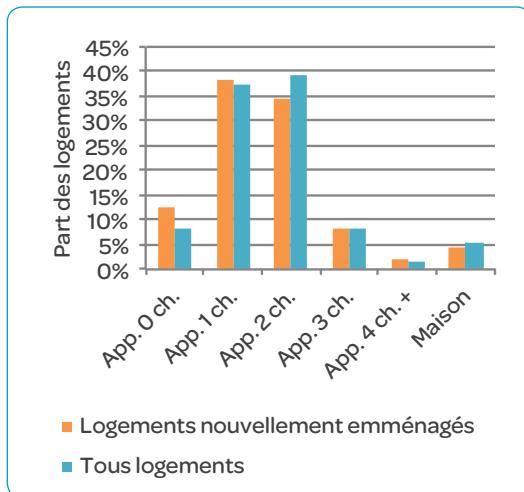


## 2. Les nouveaux emménagés

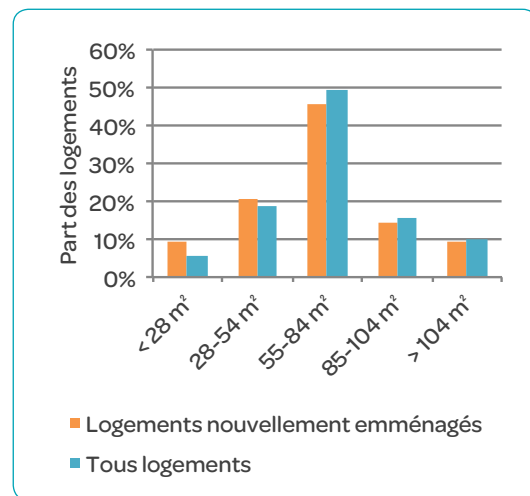
Nous appelons « nouveaux emménagés » les locataires qui occupent leur logement depuis moins de trois ans.

Une proportion plus importante de nouveaux emménagés se retrouve dans les studios ou des appartements une chambre, des logements de superficie habitable inférieure à 54 m<sup>2</sup>. Ce sont principalement des jeunes de moins de 44 ans, le plus souvent des personnes seules sans enfants, parfois étudiants et souvent titulaires d'un seul revenu du travail.

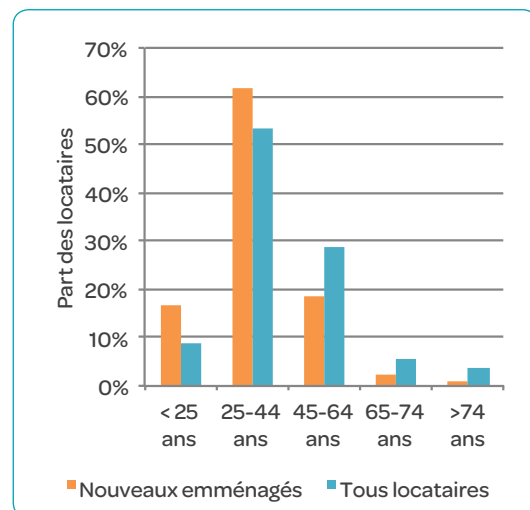
**Figure 60 a – Logements loués par les nouveaux emménagés, suivant leur type.**



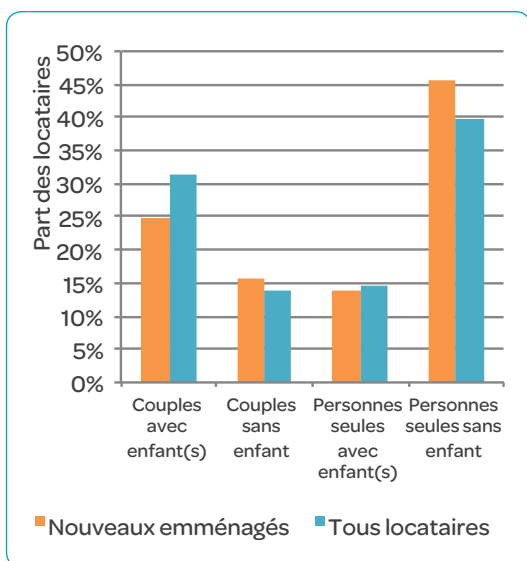
**Figure 60 b – Logements loués par les nouveaux emménagés, suivant leur taille**



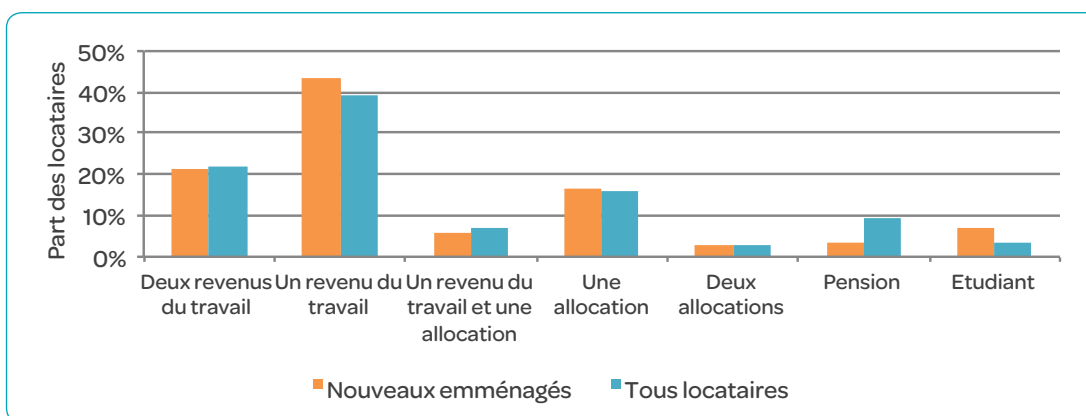
**Figure 61 a – Locataires nouvellement emménagés, suivant leur âge**



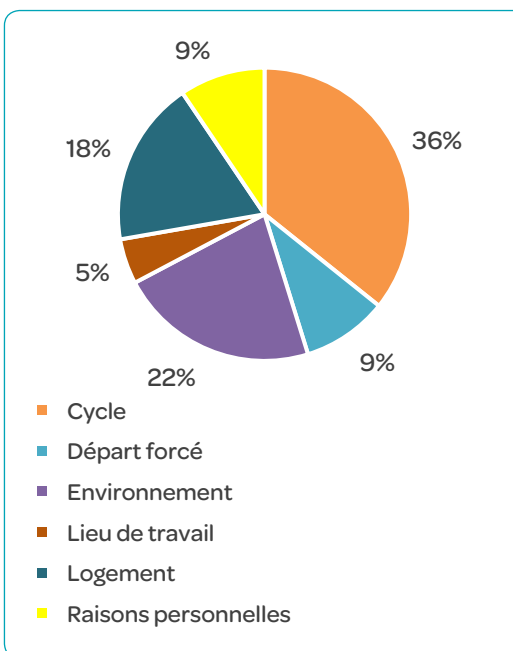
**Figure 61 b – Locataires nouvellement emménagés, suivant leur situation familiale**



**Figure 61 c – Locataires nouvellement emménagés, suivant leur statut socioprofessionnel**



**Figure 62 – Raisons de départ des nouveaux emménagés du logement précédent**



## 2.1. Les motifs de changement de logement

Ces motifs invoqués pour le départ d'un logement peuvent être différenciés en plusieurs catégories :

- les départs forcés
- les départs choisis.

Parmi les départs choisis, on considère des motifs liés au :

- Cycle de vie : décohabitation, mariage, naissance, séparation, départ des enfants, décès ;
- Logement : recherche d'un meilleur rapport qualité-prix, d'un logement plus grand ou plus confortable, d'un jardin, ...

→ Environnement : caractéristiques du quartier, sécurité, degré de verdissement, relations avec le voisinage, ...

→ Lieu de travail : changement de localisation du lieu de travail

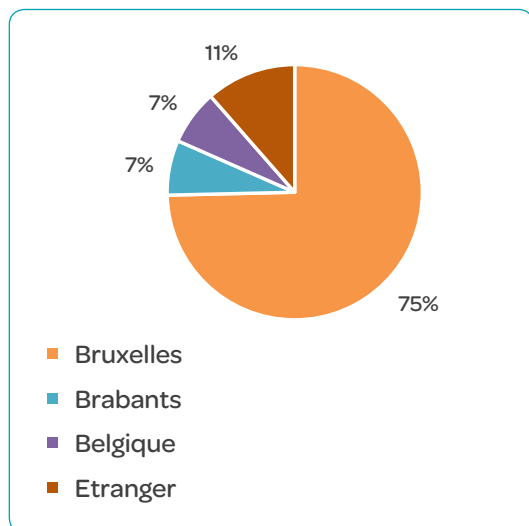
→ Raisons personnelles

→ Changement de statut d'occupation : passage de locataire à propriétaire ou accès au logement social.

Près de 50% de la population locative réside dans le même logement depuis moins de trois ans. 36% des nouveaux emménagés ont quitté leur logement précédent pour des raisons liées à leur cycle de vie ; 30% des locataires invoquent, quant à eux, des motifs liés à leur insatisfaction par rapport à leur logement ou à l'environnement de leur logement. Le lieu de travail n'intervient que pour 5% des motifs de mobilité.

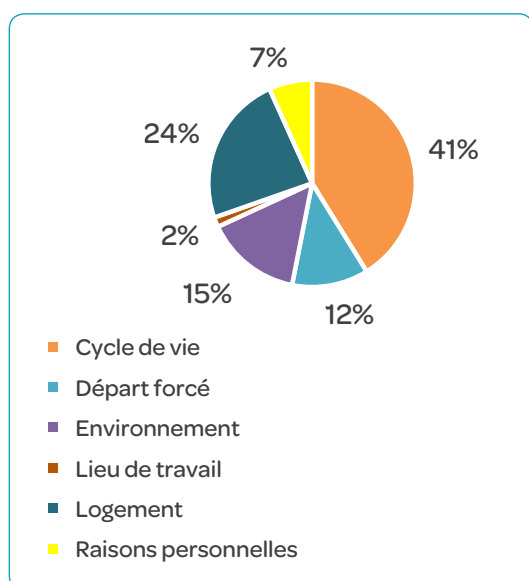
D'où viennent les locataires nouvellement emménagés à Bruxelles ? Trois-quarts des locataires actuels occupaient déjà un logement à Bruxelles avant d'être dans leur logement actuel. 14% viennent d'autres communes belges (7% des deux Brabants) et 11% sont issus de pays étrangers.

**Figure 63 – Origine des locataires nouvellement emménagés**

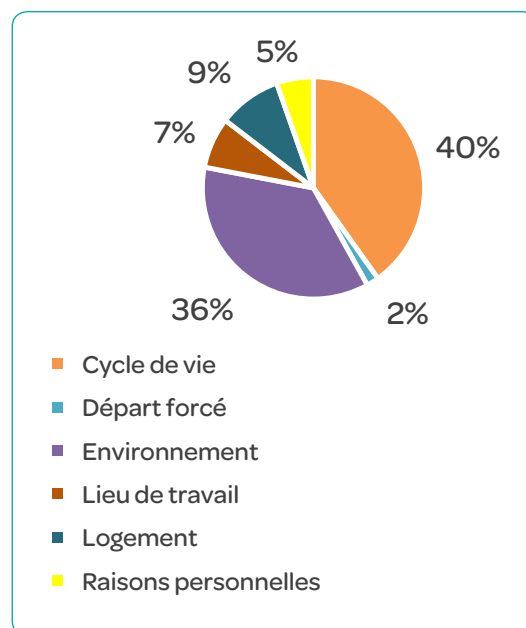


Lorsque les locataires viennent de l'étranger à Bruxelles, c'est essentiellement pour chercher du travail ou pour des raisons personnelles (raisons non mentionnées dans le choix de réponses). Sinon, la raison principale est liée aux différentes étapes du cycle de vie. Quitter une commune belge pour Bruxelles sous-entend la recherche d'un lieu de résidence plus près du lieu de travail tandis que quitter un logement bruxellois pour loger dans un nouveau logement bruxellois est plus souvent expliqué par la recherche d'un meilleur rapport qualité-prix.

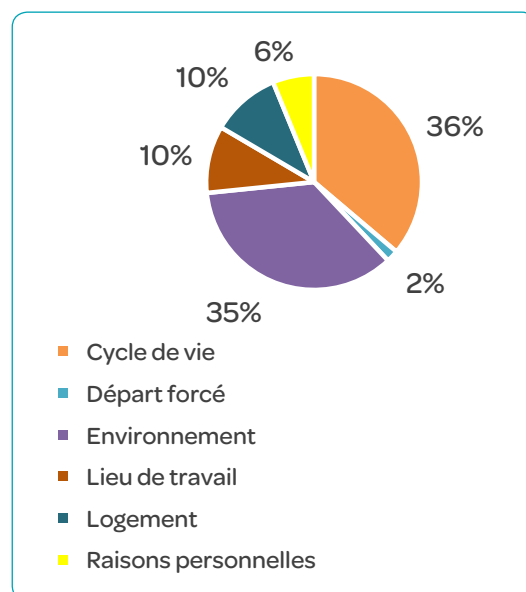
**Figure 64 a – Raisons de quitter le logement précédent suivant l'origine géographique des locataires (Bruxelles)**



**Figure 64 b – Raisons de quitter le logement précédent suivant l'origine géographique des locataires (Brabants)**

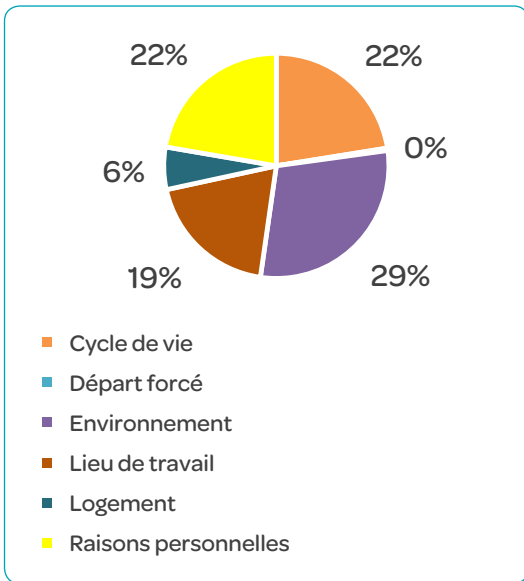


**Figure 64 c – Raisons de quitter le logement précédent suivant l'origine géographique des locataires (Belgique)**





**Figure 64 d – Raisons de quitter le logement précédent suivant l'origine géographique des locataires (Étranger)**

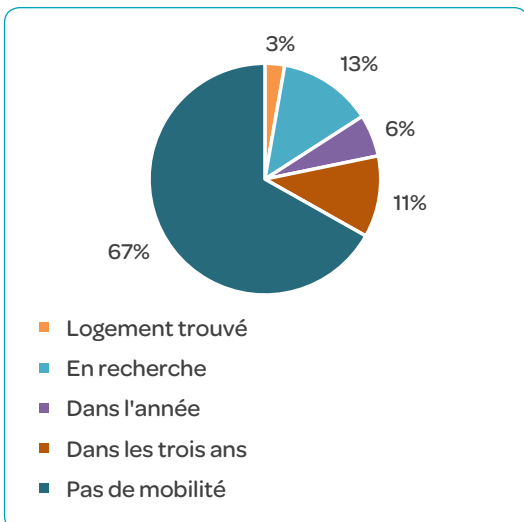


### 3. La mobilité résidentielle des locataires

33% des locataires expriment des intentions de mobilité endéans les trois années qui viennent. 3% ont déjà trouvé un logement et sont donc en partance de leur logement actuel. 13% cherchent activement un logement et 6% ne sont pas encore en recherche mais quitteront leur logement dans le courant de l'année.

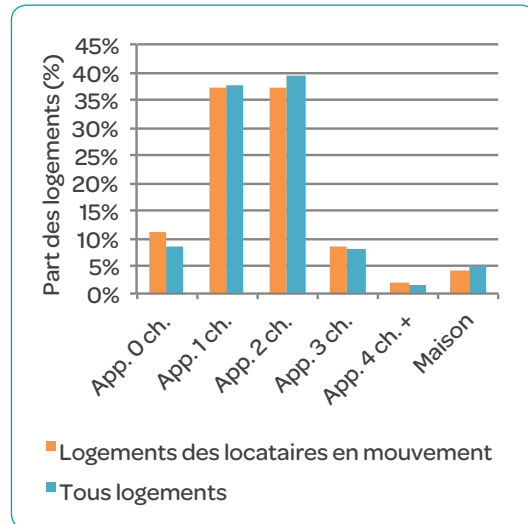
De même que la stabilité des locataires dans leur logement a légèrement diminué par rapport à l'année 2016, le désir de mobilité des locataires a également un peu augmenté. Ce n'était que 30% des locataires qui étaient en recherche de mobilité en 2016.

**Figure 65 – Intentions de mobilité des locataires**

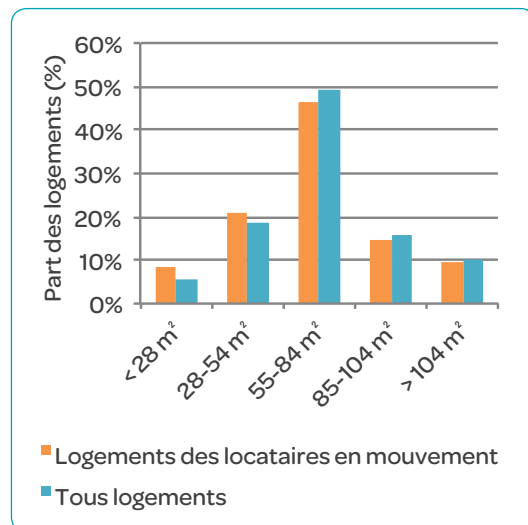


Ce sont plus souvent des logements petits (studios et logements de moins de 28 m<sup>2</sup>) et de moindre niveau de confort qu'envisagent de quitter les locataires.

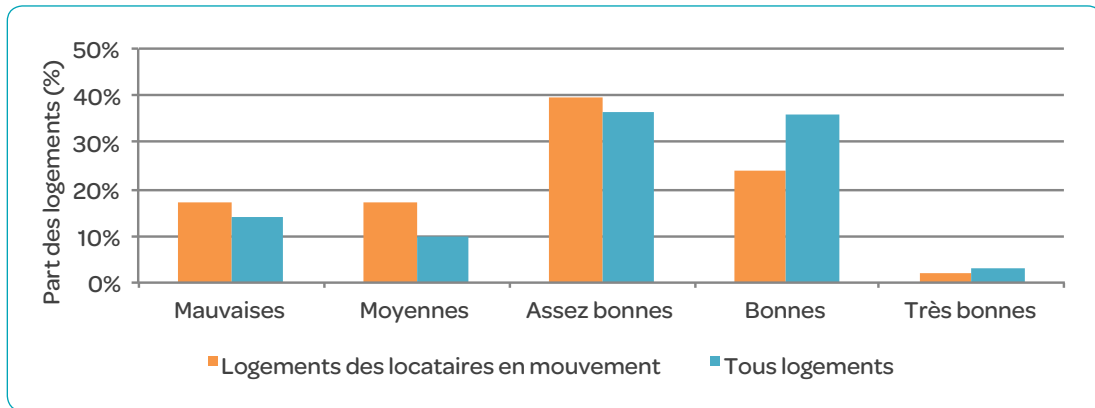
**Figure 66 a – Logements des locataires en mouvement suivant le type de logement**



**Figure 66 b – Logements des locataires en mouvement suivant la taille du logement**

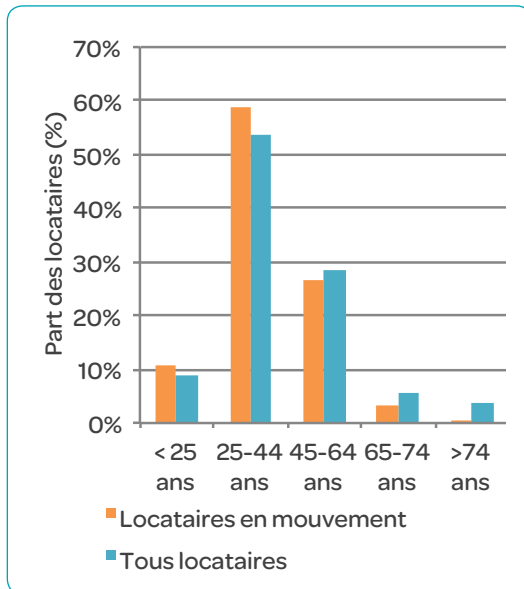


**Figure 66 c – Logements des locataires en mouvement suivant les conditions de confort**

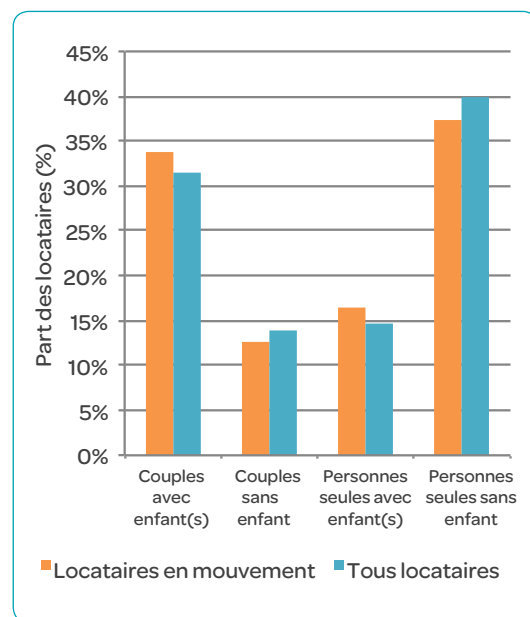


Ce sont les locataires de moins de 44 ans qui sont les plus mobiles, essentiellement des ménages avec des enfants.

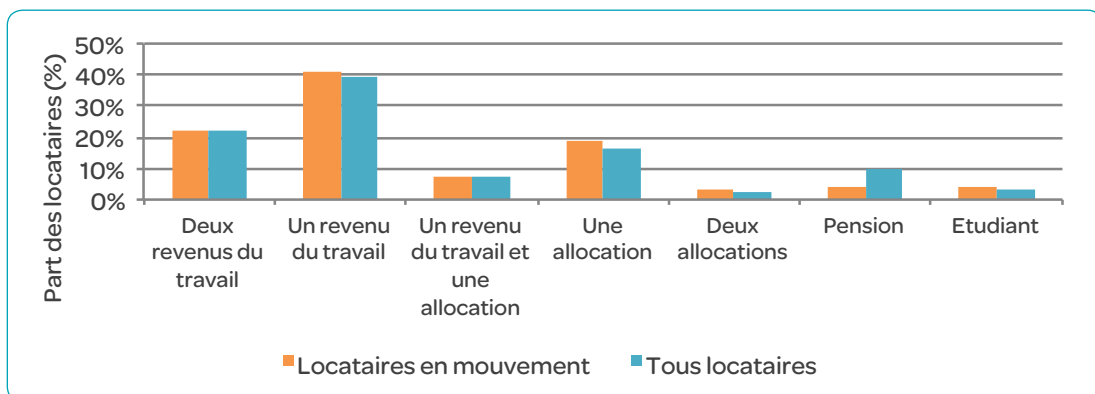
**Figure 67 a – Profil des locataires en mouvement - âge des locataires**



**Figure 67 b – Profil des locataires en mouvement - situation familiale**

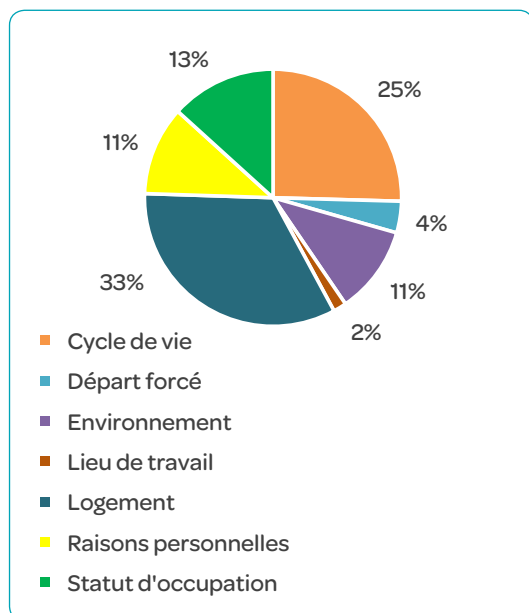


**Figure 67 c – Profil des locataires en mouvement - statut socio-professionnel**



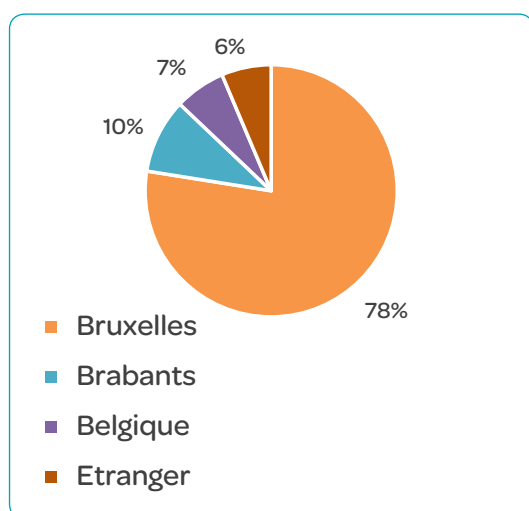
Ce sont les caractéristiques du logement qui incitent 33% des locataires à envisager de quitter leur logement. Un quart s'entre eux considèrent que ce sont les étapes de la vie qui caractérisent le changement. 13% des locataires cherchent à changer de statut d'occupation et à devenir propriétaire de leur logement.

**Figure 68 – Raisons de départ des locataires du logement actuel**



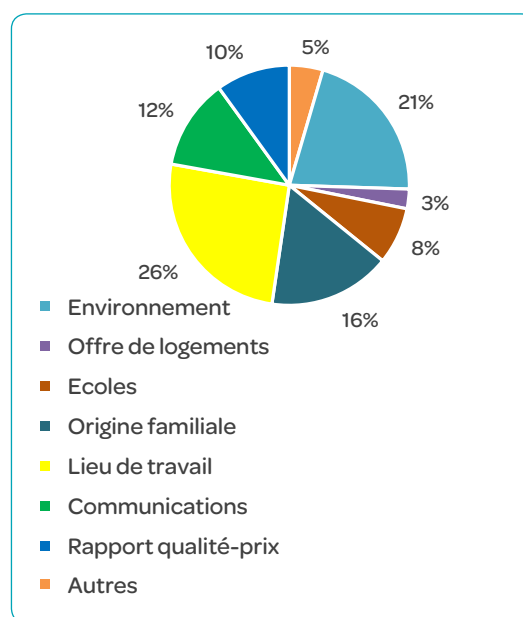
78% des locataires envisagent de rester à Bruxelles après leur changement de logement. 6% d'entre eux comptent partir à l'étranger et 17% cherchent un logement dans une autre commune de Belgique (10% dans une commune des deux Brabants).

**Figure 69 – Locataires suivant la destination géographique**



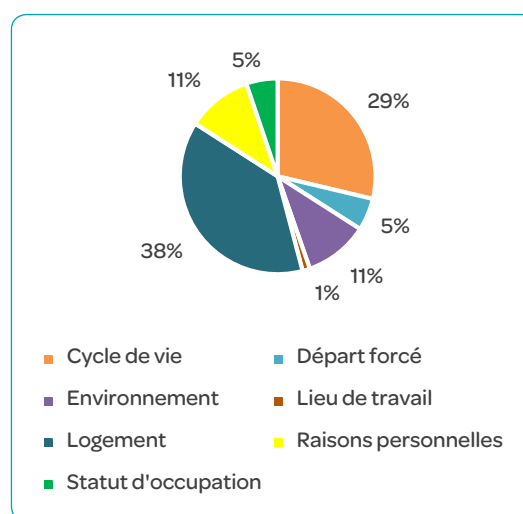
Plus d'un quart des locataires estiment que le lieu de travail est le facteur prépondérant de choix de leur localisation résidentielle. Un cinquième des locataires, quant à eux, considèrent que les facteurs environnementaux sont essentiels dans leur décision. L'origine familiale du locataire explique aussi pour 16% d'entre eux leur choix de destination après mutation de leur logement.

**Figure 70 – Raisons du choix de la destination géographique des locataires**

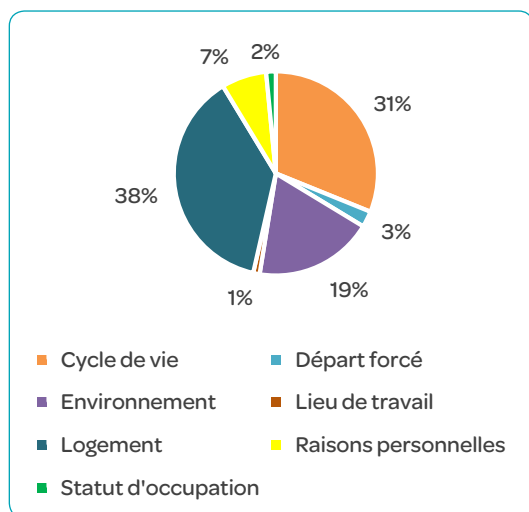


Néanmoins, le lieu de travail intervient comme facteur de choix de manière dominante si le locataire décide de partir vers l'étranger. Pour toutes les autres destinations, les caractéristiques du logement demeurent essentielles pour expliquer le choix de départ.

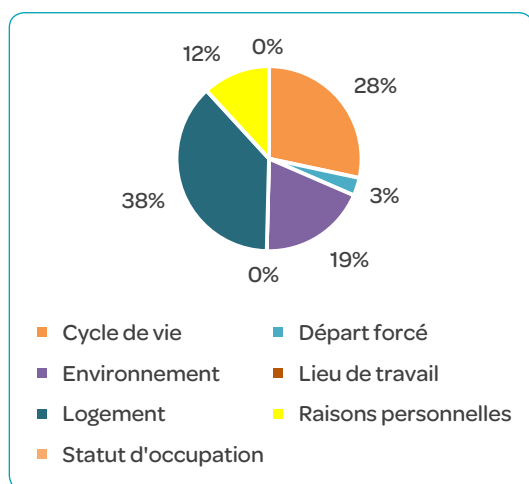
**Figure 71 a – Raisons de partir du logement actuel suivant la destination géographique des locataires (Bruxelles)**



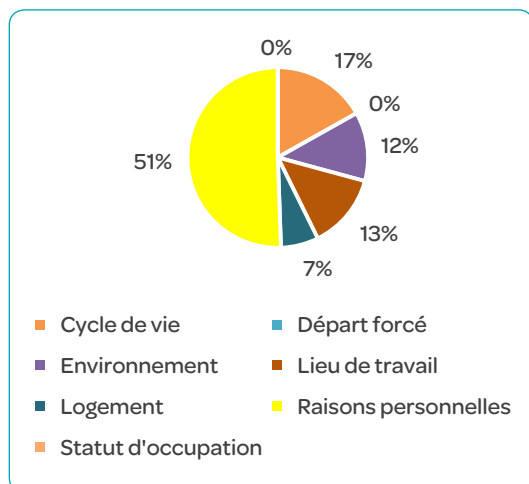
**Figure 71 b** – Raisons de partir du logement actuel suivant la destination géographique des locataires (Brabants)



**Figure 71 c** – Raisons de partir du logement actuel suivant la destination géographique des locataires (Belgique)



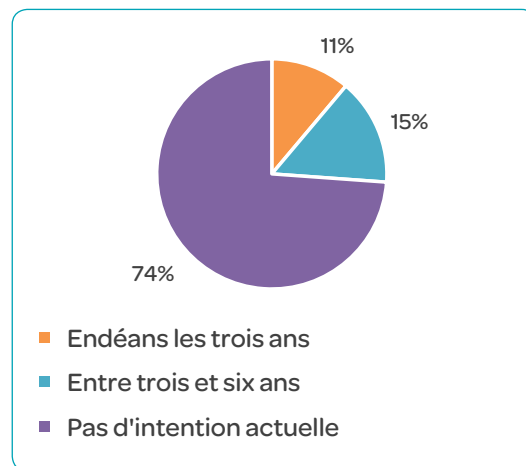
**Figure 71 d** – Raisons de partir du logement actuel suivant la destination géographique des locataires (Étranger)



## 4. L'accès à la propriété

Un quart de la population locative a l'intention de devenir un jour propriétaire de son logement : 11% endéans les trois ans et 15% dans une période s'étalant entre trois ans et six ans. Ces chiffres n'évoluent pas significativement depuis 2008. Néanmoins, avant cette date, on pouvait atteindre une proportion de 40% de locataires ayant l'intention de devenir propriétaires d'un logement.

**Figure 72** – Intentions d'accès à la propriété des locataires



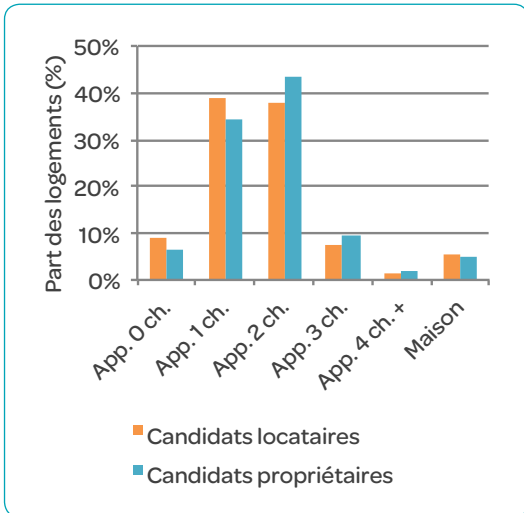
Le candidat propriétaire c'est-à-dire le locataire en mouvement désirant accéder à la propriété paie un loyer plus élevé pour un logement plus grand aux meilleures conditions de confort. Il est âgé de 25 à 44 ans, vit essentiellement en couple avec ou sans enfants et dispose de deux revenus du travail.

Par contre, le candidat locataire c'est-à-dire le locataire en mouvement recherchant un nouveau logement locatif vit dans un logement plus petit. Il est soit plus jeune (moins de 25 ans), soit plus âgé (plus de 55 ans) ; il vit plus souvent seul et jouit d'un seul revenu, d'une seule allocation, d'une pension ou est étudiant.

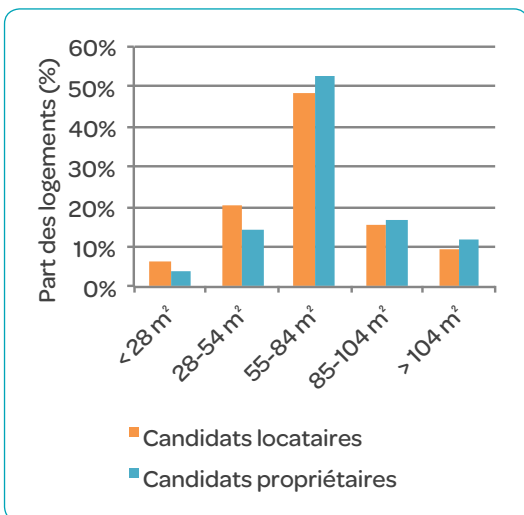
**Tableau 50** – Statistiques des loyers mensuels des logements des candidats locataires et des candidats propriétaires

STATISTIQUES DE LOYERS	Intentions d'accès à la propriété	
	Candidats locataires	Candidats propriétaires
Loyer moyen	686 €	740 €
1 <sup>er</sup> quartile	534 €	600 €
Loyer médian	650 €	700 €
3 <sup>ème</sup> quartile	780 €	850 €

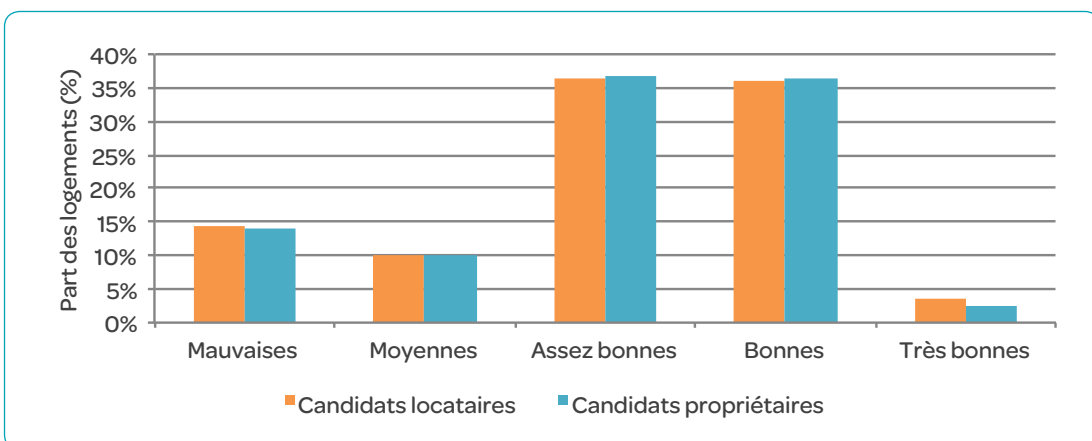
**Figure 73 a** – Logements des candidats locataires et des candidats propriétaires, suivant le type de logement



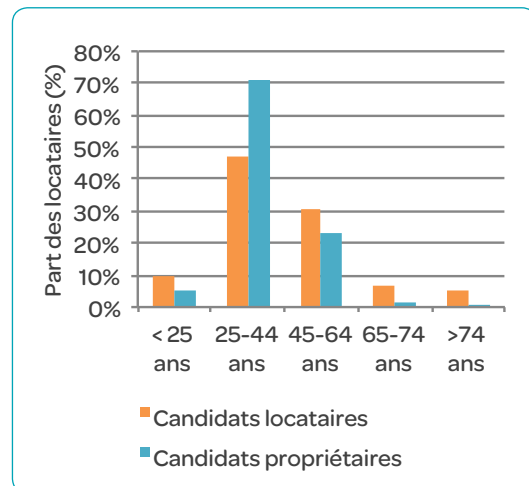
**Figure 73 b** – Logements des candidats locataires et des candidats propriétaires, suivant la taille du logement



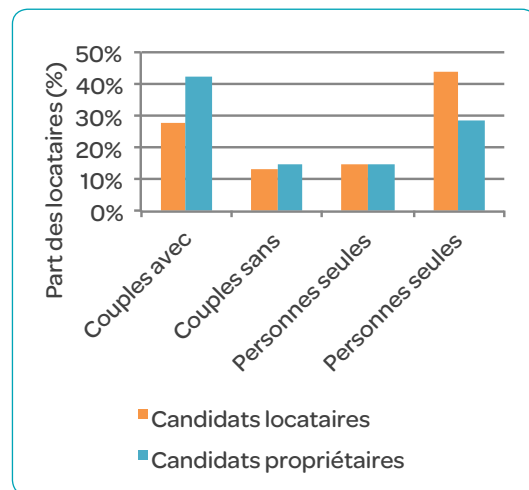
**Figure 73 c** – Logements des candidats locataires et des candidats propriétaires, suivant les conditions de confort du logement



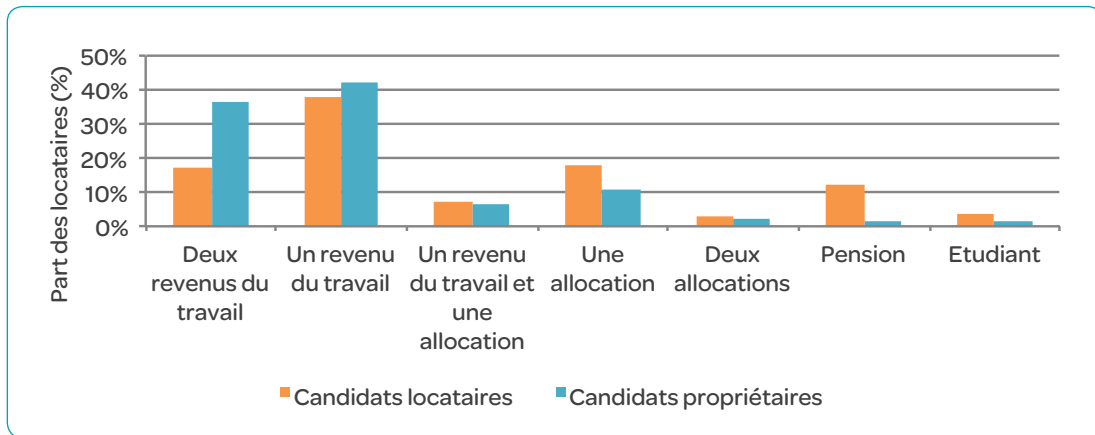
**Figure 74 a** – Candidats locataires et candidats propriétaires, suivant l'âge



**Figure 74 b** – Candidats locataires et candidats propriétaires, suivant la situation familiale

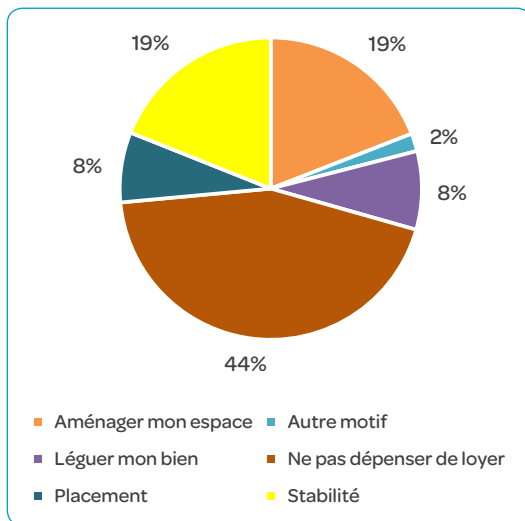


**Figure 74 c – Candidats locataires et candidats propriétaires, suivant le statut socioprofessionnel**

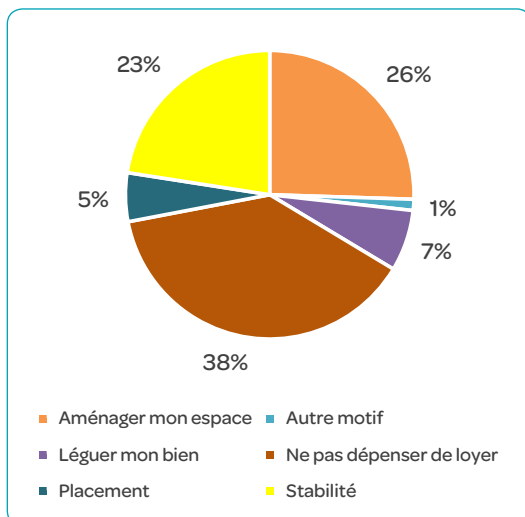


Pour 40% des locataires, le facteur explicatif majeur d'accès à la propriété est le fait de ne plus dépenser de loyer. Pour 20% à 26%, l'aménagement de son espace logement est décisif.

**Figure 75 a – Raisons d'intention d'accès à la propriété, endéans les trois ans**

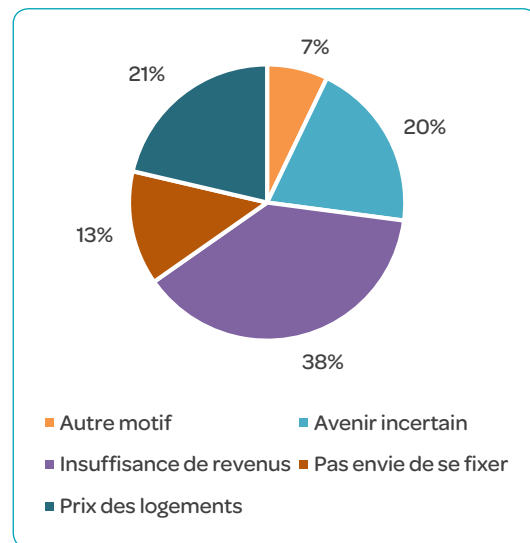


**Figure 75 b – Raisons d'intention d'accès à la propriété, entre trois et six ans**



Près de 60% des locataires qui ne désirent pas devenir propriétaires constatent que leurs revenus sont trop faibles (38%) ou que le prix des habitations est trop élevé (21%). L'incertitude sur l'avenir influe sur le choix d'accès à la propriété de 40% des locataires concernés qui considèrent soit que l'avenir est à proprement parler incertain, soit qu'ils n'ont pas l'envie de se fixer.

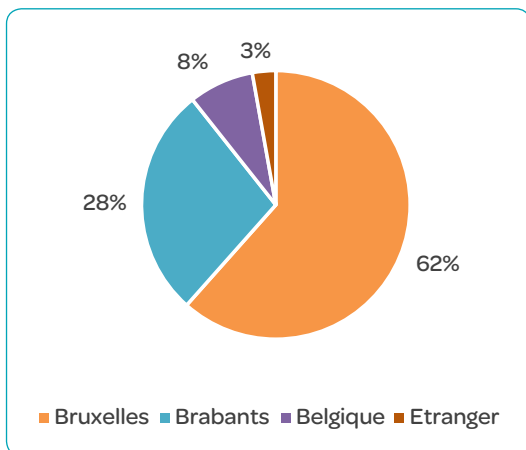
**Figure 76 – Raisons de l'absence d'intention d'accès à la propriété**



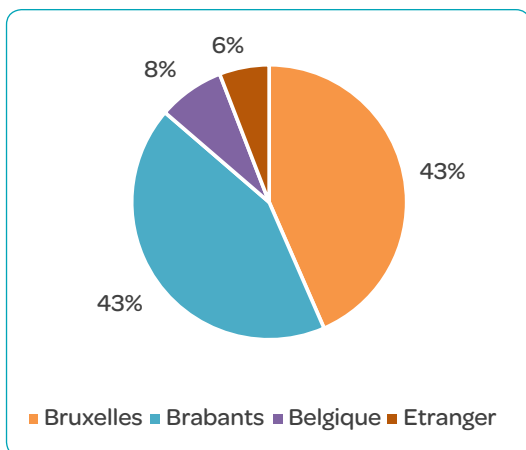
Près de deux tiers des locataires désirent se fixer comme propriétaires d'un logement dans la région bruxelloise si ce changement s'opère dans les trois ans. Ce chiffre est légèrement inférieur aux 75% des locataires qui envisagent un nouveau logement à Bruxelles, quel que soit leur statut d'occupation. Cette plus faible proportion s'explique par une part plus importante de candidats-propriétaires qui se tournent vers la zone périurbaine des deux Brabants pour acquérir un logement. En raison des préférences des locataires pour des maisons avec garage et jardin, il semble que ce choix de localisation corresponde aux espérances en matière de logement.

Lorsqu'il s'agit de se fixer comme propriétaire endéans plus de trois ans, ce ne sont que deux cinquièmes des candidats propriétaires qui désirent chercher un logement à Bruxelles. On peut supposer que c'est le prix des logements à Bruxelles qui rebute de nombreux locataires qui alors se tournent vers d'autres communes belges.

**Figure 77 a – Candidats propriétaires suivant la destination géographique, endéans les trois ans**

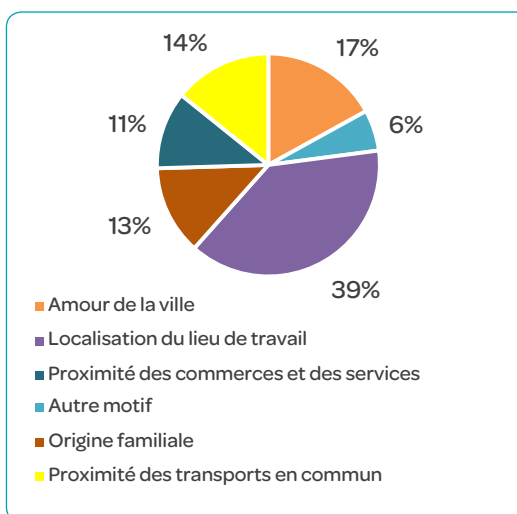


**Figure 77 b – Candidats propriétaires suivant la destination géographique, entre trois et six ans**



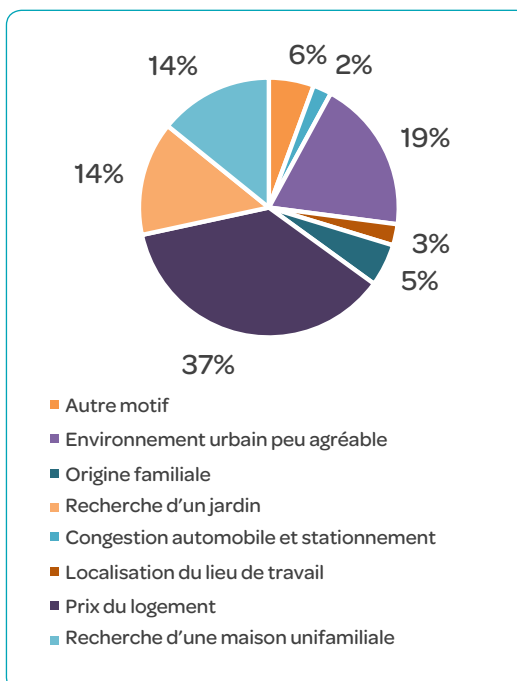
Lorsqu'il s'agit d'accéder directement à la propriété, près de la moitié des candidats propriétaires désirant s'installer à Bruxelles le font pour être proches de leur lieu de travail et un tiers d'entre eux en raison de leur attachement à la ville (17% par amour de la ville et 13% à cause de leurs origines familiales).

**Figure 78 – Raisons d'intention d'accès à la propriété à Bruxelles**



C'est le prix du logement qui décourage près de la moitié des candidats propriétaires de chercher un logement à Bruxelles. Pour un cinquième d'entre eux, il s'agit de l'environnement urbain peu agréable et la congestion automobile qui sont des facteurs répulsifs. Un tiers des candidats propriétaires recherchent une maison avec jardin ; ce qui est peu aisé à trouver pour un prix accessible en région bruxelloise.

**Figure 79 – Raisons d'intention d'accès à la propriété hors de Bruxelles**



## Conclusions

Ces dix dernières années, le locataire bruxellois était en moyenne plus stable dans son logement et envisageait moins de projets de mobilité résidentielle. Cette année, le phénomène a l'air de diminuer. Les intentions de mobilité des locataires augmentent, principalement des jeunes locataires qui habitent des logements plus petits et moins confortables.

75% des locataires habitaient déjà Bruxelles antérieurement. Ceux qui arrivent à Bruxelles sont souvent jeunes à très jeunes et s'installent pendant leurs études ou pendant leurs premières années de travail. Les locataires venant de l'étranger arrivent à Bruxelles pour des motifs de proximité de leur lieu de travail ou de meilleures conditions d'environnement de leur logement.

75% des locataires, en quête de changement de domicile, s'orientent vers un logement bruxellois. Ce chiffre est relativement constant depuis dix ans. Les motifs de changement sont relatifs essentiellement aux étapes de leur cycle de vie et aux caractéristiques de leur logement. Les locataires désirant s'installer dans les zones périurbaines des Brabants sont souvent âgés de 25 à 44 ans et recherchent cette localisation pour les aménités environnementales et la possibilité d'accéder à la propriété. Les locataires désirant partir à l'étranger sont le plus souvent jeunes et quittent Bruxelles pour des raisons professionnelles ou personnelles.

Les candidats propriétaires paient habituellement un loyer plus élevé que les locataires, ce pour un logement plus grand aux meilleures conditions de confort. Ils sont âgés de 25 à 44 ans, vivent essentiellement en couple avec ou sans enfants et disposent de deux revenus du travail. Le facteur explicatif majeur de ce changement de statut d'occupation est dans la moitié des cas de ne plus dépenser de loyer. Par contre, parmi les locataires n'envisageant pas de devenir propriétaires, la moitié d'entre eux invoquent l'insuffisance de revenus comme frein à l'accès à la propriété et l'autre moitié craignent l'incertitude de l'avenir.

Ce ne sont plus que 60% des locataires qui désirent se fixer comme propriétaires d'un logement dans la région bruxelloise. Ce chiffre est légèrement inférieur aux 75% des locataires qui envisagent un nouveau logement à Bruxelles, quel que soit leur statut d'occupation. Cette plus faible proportion s'explique par les critères de choix résidentiel invoqués par les propriétaires qui restent une maison avec jardin pour le meilleur rapport qualité-prix possible. Ce chiffre est également inférieur aux 70% de candidats propriétaires interrogés en 2004. La question du prix des logements à Bruxelles et les conditions environnementales et de mobilité restent des facteurs répulsifs d'installation dans la Ville-Région.





## CHAPITRE 5

# Focus sur les petits logements

<b>Introduction</b>	<b>76</b>
<b>1. Le loyer</b>	<b>76</b>
<b>2. L'offre locative</b>	<b>76</b>
<b>3. La demande locative</b>	<b>77</b>
<b>4. La mobilité des locataires</b>	<b>78</b>
<b>Conclusions</b>	<b>79</b>

# Chapitre V – Focus sur les petits logements

## Introduction

7% des logements loués sont des studios ou de petits appartements une chambre de superficie inférieure à 54 m<sup>2</sup>. L'objectif de ce chapitre est de se focaliser sur les caractéristiques de ces logements et les profils des locataires qui y vivent. A la suite des chapitres précédents, il apparaît en effet que des populations précarisées choisissent ce type de logement pour son coût plus faible tout en acceptant le manque d'espace et de confort dont pâtissent ces petits appartements.

## 1. Le loyer

Médiane et moyenne convergent vers un loyer mensuel de 500 € pour les petits logements. La valeur identique des deux statistiques est le signe d'une distribution des loyers proche d'une loi normale et ne tolérant que pas ou peu de loyers très élevés.

**Tableau 51 – Statistiques des loyers mensuels des petits logements**

STATISTIQUES DE LOYERS	Petits logements	Tous logements
Loyer moyen	498 € Écart-type = 99 €	700 € Écart-type = 265 €
Loyer médian	500 €	660 €
1 <sup>er</sup> quartile	430 €	550 €
3 <sup>ème</sup> quartile	560 €	800 €

Il y a 65% de petits logements qui sont occupés depuis moins de trois ans. Le taux de stabilité des locataires y est plus faible que pour l'ensemble des logements. Pour l'ensemble des logements en effet, ce ne sont que 44% des locataires qui occupent leur logement depuis moins de trois ans. Pour ces nouveaux locataires, le loyer mensuel moyen est estimé à 504 €; ce qui n'est pas significativement différent de l'ensemble des loyers payés par les locataires de petits logements quelle que soit leur date d'entrée dans leur logement.

Les loyers des petits logements diffèrent suivant leur niveau de confort : moins de 500 € si les conditions de confort sont mauvaises ou moyennes, plus de 500 € si elles sont supérieures.

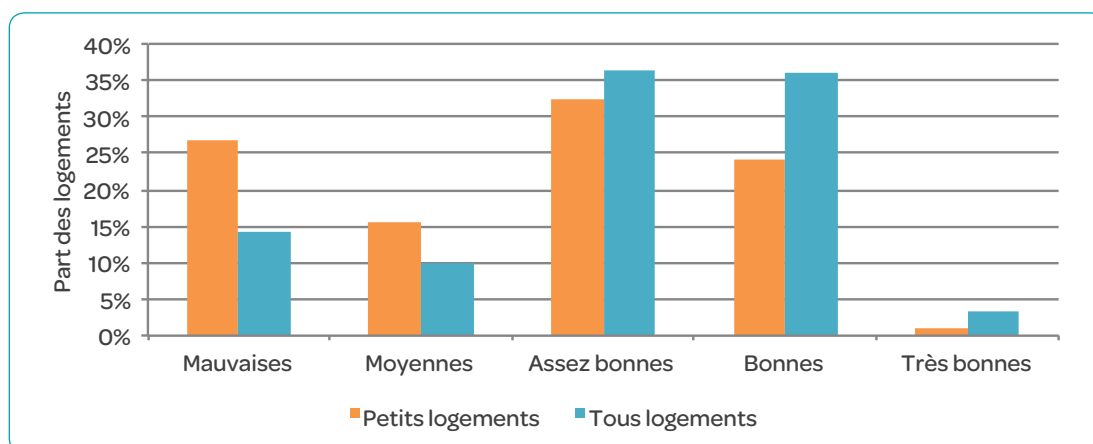
**Tableau 52 – Loyers mensuels moyens des petits logements suivant les conditions de confort**

CONDITIONS DE CONFORT	Petits logements	Tous logements
Mauvaises	476 €	641 €
Moyennes	463 €	617 €
Assez bonnes	516 €	688 €
Bonnes	514 €	763 €
Très bonnes	-	925 €

## 2. L'offre locative

De manière générale, les conditions de confort des petits logements sont nettement moins bonnes que celles des autres logements : 42% des logements sont de niveau mauvais à moyen alors que ce ne sont que 24% de l'ensemble des logements qui se trouvent dans ces mêmes conditions.

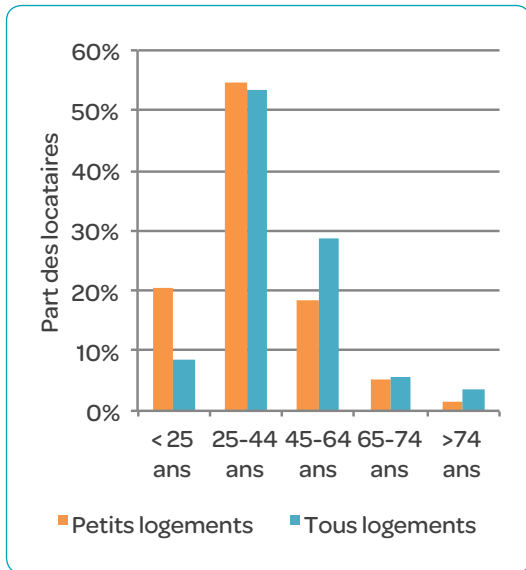
**Figure 80 – Petits logements suivant les conditions de confort**



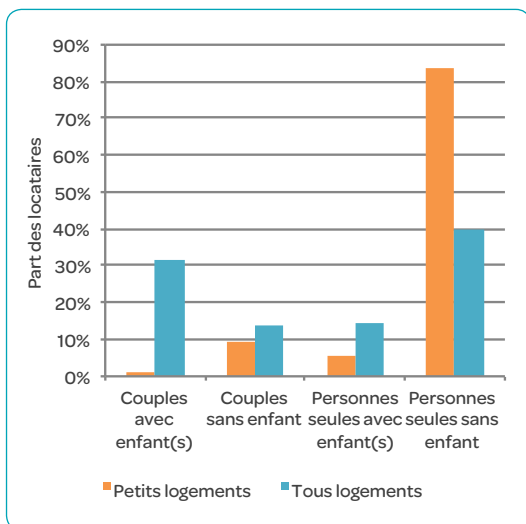
### 3. La demande locative

Les locataires des petits logements sont plus jeunes en moyenne que l'ensemble des locataires. Ils vivent plus souvent seuls même si 10% des logements sont occupés par des couples et que 9% des logements abritent des enfants. Ces locataires ne jouissent le plus souvent que d'un seul revenu ou d'une allocation sociale et la moitié d'entre eux dispose de revenus disponibles mensuels inférieurs à 1000 €.

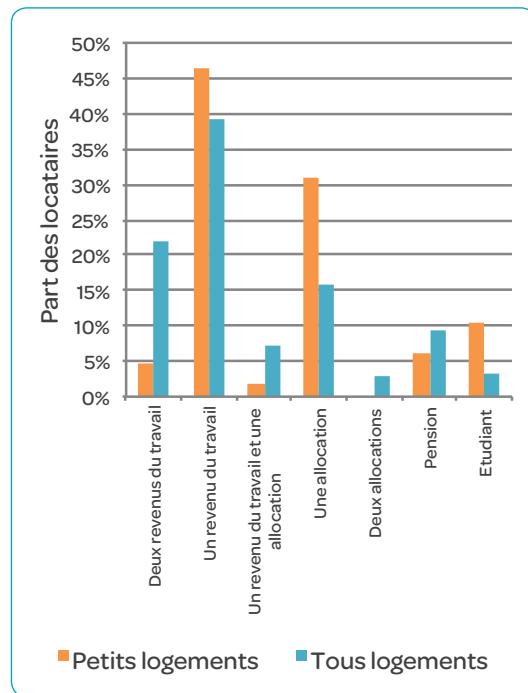
**Figure 81 a – Profil des locataires des petits logements - âge**



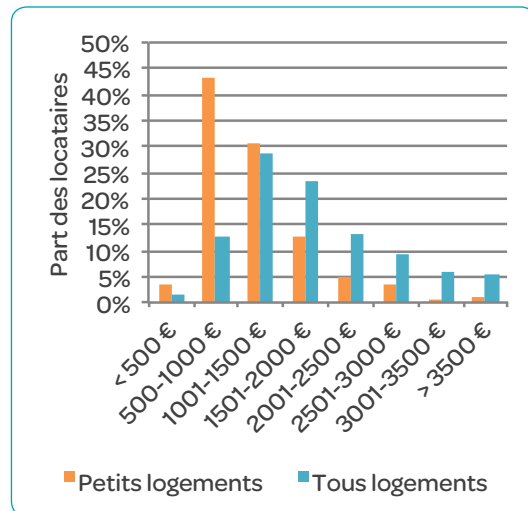
**Figure 81 b – Profil des locataires des petits logements - situation familiale**



**Figure 81 c – Profil des locataires des petits logements - statut socioprofessionnel**

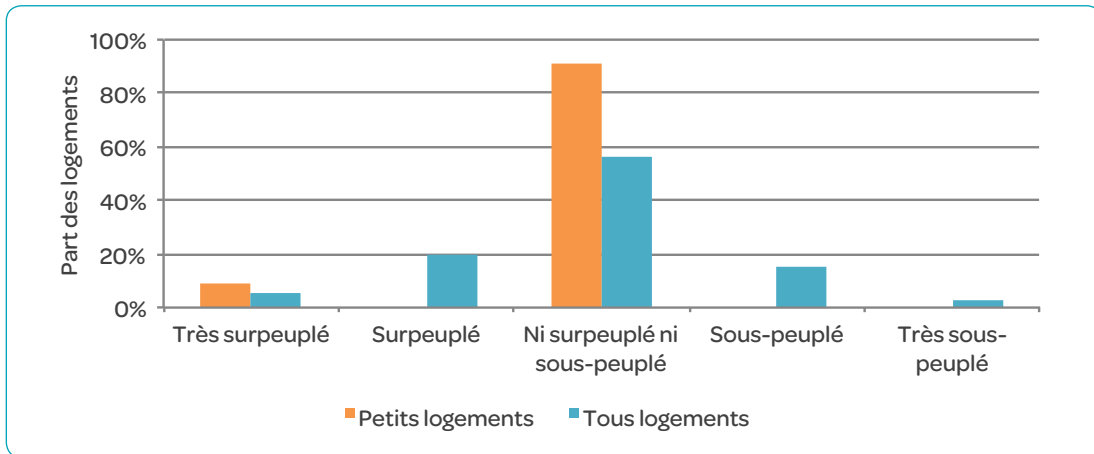


**Figure 81 d – Profil des locataires des petits logements - revenus disponibles**



Si 90% des petits logements sont adéquatement peuplés, 10% d'entre eux sont fort surpeuplés à savoir qu'il manque deux chambres au logement pour ajuster la dimension du logement à la taille de la famille. Ce résultat met en exergue la précarité de 10% de la population locative qui se réfugie dans des logements de 500 € qui sont nettement trop petits pour la taille de leur ménage.

Figure 82 – Peuplement des petits logements



## 4. La mobilité des locataires

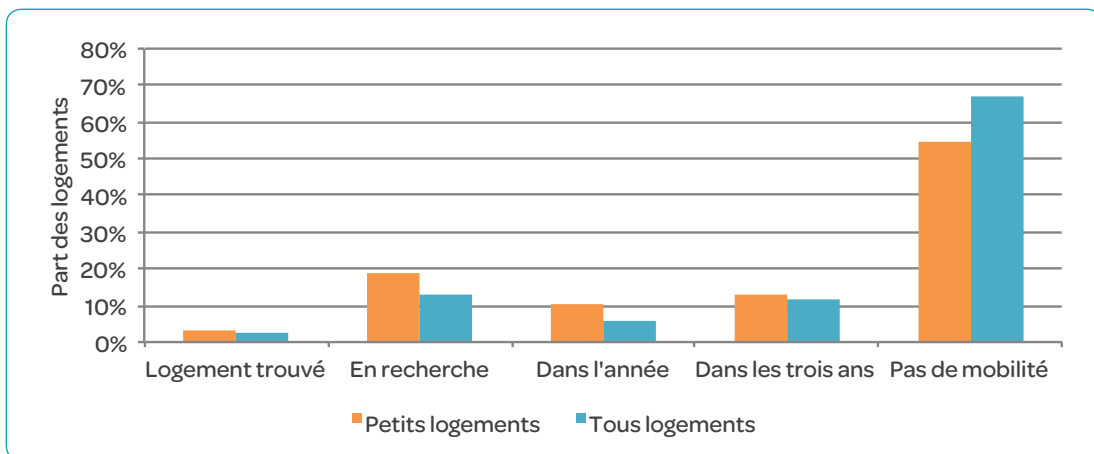
En moyenne, les locataires des petits logements restent dans leur logement durant 3 ans et demi. 50% d'entre eux sont dans leur logement depuis moins de 2 ans et un mois. Ils sont nettement moins stables que l'ensemble des locataires bruxellois.

Tableau 53 – Statistiques de stabilité des petits logements

STATISTIQUES DE STABILITÉ	Petits logements	Tous logements
Stabilité moyenne	3 ans 6 mois	5 ans 10 mois
Stabilité médiane	2 ans 1 mois	3 ans 6 mois

Ils affichent également plus d'intentions de mobilité que l'ensemble des locataires : ce sont 45% d'entre eux qui espèrent déménager dans les trois années qui viennent.

Figure 83 – Petits logements suivant les intentions de mobilité



## Conclusions

7% des logements loués en région bruxelloise sont de petits logements de type studio. La distribution des loyers suit une loi normale : loyer moyen et loyer médian sont estimés à 500 €. Ces loyers n'évoluent pas ces dernières années : le loyer moyen des nouveaux emménagés n'est pas significativement différent du loyer moyen de l'ensemble des petits logements.

90% des locataires résidant dans ce type de logement sont des personnes seules ou en couple sans enfant. Mais 10% d'entre eux sont des familles monoparentales, souvent vivant d'une allocation sociale, qui n'ont pas trouvé d'autre réponse à leurs besoins en raison des prix très élevés des logements de plus grande taille. Ces locataires ont plus d'intentions de mobilité que l'ensemble des locataires et leur taux de stabilité dans le logement est inférieur puisqu'ils cherchent un logement plus adapté à la composition de leur famille.

## CHAPITRE 6

# Veille des loyers et territoires



<b>Introduction</b>	<b>82</b>
<b>1. La structuration communale</b>	<b>83</b>
<b>2. La structuration centre-périphérie</b>	<b>84</b>
2.1. Les 118 quartiers	84
2.2. Première couronne/deuxième couronne	87
2.3. La Zone de rénovation urbaine (ZRU)	89
<b>3. La structuration multipolaire de la ville</b>	<b>93</b>
<b>4. Les axes structurants</b>	<b>98</b>
4.1. Le Canal	98
4.2. Les boulevards (anciennement) militaires	101
<b>Conclusions</b>	<b>104</b>

# Chapitre VI – Veille des loyers et territoires

## Introduction

Depuis la mise en place des institutions bruxelloises en 1989, si l'espace bruxellois est toujours structuré autour de ses dix-neuf communes, l'intérêt de la Ville-Région, dans le cadre de la définition de ses politiques du logement et de la ville, s'est porté essentiellement sur la structuration du territoire en deux couronnes, la première englobant le Pentagone ou les quartiers centraux de la ville et la deuxième comportant tous les quartiers périphériques ou non adjacents au Pentagone. Les quartiers de première couronne sont plus anciennement bâtis, plus denses, plus mixtes au niveau fonctionnels et comportant plus d'immeubles à appartements. En deuxième couronne, se retrouvent plus de maisons individuelles construits après 1945 et entourées de jardins. Aujourd'hui, la Région bruxelloise se réorganise en territoire multipolaire autour de dix quartiers stratégiques projetés sur des espaces jouissant de disponibilités foncières.

En fonction de son passé et de ses axes actuels de planification, quatre modèles de structuration spatiale de la ville sont envisagés :

→ la structuration administrative de la ville par les dix-neuf communes de la région bruxelloise ;

→ la structuration centre-périphérie

- autour des 118 quartiers définis par le Monitoring des Quartiers en se basant sur leurs caractéristiques urbanistiques et socio-économiques.
- à l'échelle des deux couronnes autour des quartiers centraux du Pentagone. La première couronne couvre le Pentagone et ses quartiers adjacents, tous quartiers densément peuplés ; sa limite externe se situe au niveau des boulevards de grande ceinture. Débute alors la deuxième couronne à la densité plus faible de bâti, à la mixité moins marquée et au degré supérieur de verdurisation qui atteint les limites administratives de la région bruxelloise.
- autour de la Zone de Rénovation urbaine (ZRU), espace sur lequel se concentre l'action publique en matière de logement et de rénovation remplaçant depuis 2017 l'Espace de Développement renforcé par le Logement et la Rénovation (EDRLR) défini depuis le Plan régional de Développement de 1995 comme étant la zone de dégradation du bâti et la zone de pauvreté de la région bruxelloise.

→ la structuration multipolaire autour des quartiers stratégiques ou pôles de développement de la région bruxelloise.

→ la structuration autour de deux axes structurants :

- l'axe du Canal Bruxelles-Charleroi recoupant la ville du Nord-Est au Sud-Ouest et adjacent à la frontière occidentale du Pentagone. C'est le lieu de développement prioritaire de la ville aujourd'hui.
- l'axe structurant des boulevards militaires allant du Parc Josaphat jusqu'à l'ancienne Plaine des Manœuvres, actuel campus de l'ULB-VUB. Cet axe est l'axe du développement des médias, de la culture et de l'universitaire.

## 1. La structuration communale

Quatre communes se dégagent en affichant des loyers moyens et médians les plus élevés; il s'agit de Woluwé Saint-Pierre, d'Uccle, de Woluwé Saint-Lambert et d'Auderghem, toutes communes situées en deuxième couronne orientale de Bruxelles. Des loyers supérieurs à la moyenne régionale se retrouvent aussi à Watermael-Boitsfort, Etterbeek, Evere et Ganshoren. Des valeurs moyennes de loyers inférieures à la moyenne régionale se retrouvent dans les communes de deuxième couronne occidentale de Berchem Sainte-Agathe, Bruxelles-Ville et Ixelles. Enfin, les loyers les plus faibles sont enregistrés en première couronne, à Saint-Josse-ten-Noode, à Saint-Gilles, à Molenbeek Saint-Jean, à Anderlecht, à Jette et à Koekelberg.

**Tableau 54 – Loyers mensuels moyens des logements suivant la localisation communale**

COMMUNES	Loyer mensuel moyen	Indice Région bruxelloise = 100
<b>Anderlecht</b>	663 €	95 €
<b>Auderghem</b>	772 €	110 €
<b>Berchem Sainte-Agathe</b>	674 €	96 €
<b>Bruxelles-Ville</b>	678 €	97 €
<b>Etterbeek</b>	723 €	103 €
<b>Evere</b>	725 €	104 €
<b>Forest</b>	701 €	100 €
<b>Ganshoren</b>	739 €	106 €
<b>Ixelles</b>	689 €	98 €
<b>Jette</b>	654 €	93 €
<b>Koekelberg</b>	653 €	93 €
<b>Molenbeek Saint-Jean</b>	680 €	97 €
<b>Saint-Gilles</b>	649 €	93 €
<b>Saint-Josse-ten-Noode</b>	601 €	86 €
<b>Schaerbeek</b>	664 €	95 €
<b>Uccle</b>	823 €	118 €
<b>Watermael-Boitsfort</b>	717 €	102 €
<b>Woluwé Saint-Lambert</b>	796 €	114 €
<b>Woluwé Saint-Pierre</b>	878 €	125 €
<b>Région bruxelloise</b>	700 €	100 €

La répartition communale des variations des loyers des appartements une chambre et deux chambres suit le modèle général. Néanmoins, il faut mettre en évidence la représentation importante d'appartements une chambre et d'appartements deux chambres dans les communes d'Ixelles et d'Etterbeek et leurs loyers supérieurs à la moyenne régionale.

**Tableau 55 – Loyers mensuels moyens des appartements une chambre et deux chambre suivant la localisation communale**

COMMUNES	Loyer mensuel moyen App. 1 ch.	Indice Région bruxelloise = 100	Loyer mensuel moyen € App. 2 ch.	Indice Région bruxelloise = 100
Anderlecht	597 €	96	697 €	94
Auderghem	715 €	115	766 €	103
Berchem Sainte-Agathe	632 €	101	694 €	93
Bruxelles-Ville	601 €	96	723 €	97
Etterbeek	660 €	106	802 €	108
Evere	647 €	104	740 €	100
Forest	601 €	96	724 €	97
Ganshoren	697 €	112	761 €	102
Ixelles	676 €	108	830 €	112
Jette	589 €	94	710 €	96
Koekelberg	628 €	101	728 €	98
Molenbeek Saint-Jean	592 €	95	726 €	98
Saint-Gilles	605 €	97	670 €	90
Saint-Josse-ten-Noode	551 €	88	670 €	90
Schaerbeek	602 €	96	700 €	94
Uccle	653 €	105	811 €	109
Watermael-Boitsfort	684 €	110	744 €	100
Woluwé Saint-Lambert	720 €	115	917 €	123
Woluwé Saint-Pierre	633 €	101	877 €	118
Région bruxelloise	624 €	100	743 €	100

## 2. La structuration centre-périphérie

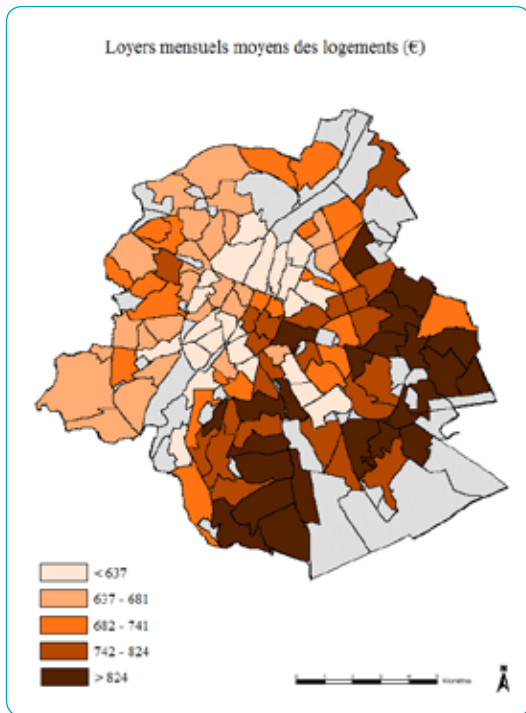
### 2.1. Les 118 quartiers

Dans le cadre de la mise en place d'un dispositif de veille des quartiers bruxellois, le Monitoring des Quartiers, il a été procédé à un découpage de l'espace bruxellois en 118 quartiers, regroupant les 722 secteurs statistiques en maximisant les variations urbanistiques et socioéconomiques inter-quartiers et en minimisant les variations urbanistiques et socioéconomiques intra-quartiers.

Les loyers moyens des logements loués sont estimés pour chacun de ces 118 quartiers et leur distribution sur l'espace bruxellois tend vers le modèle suivant.

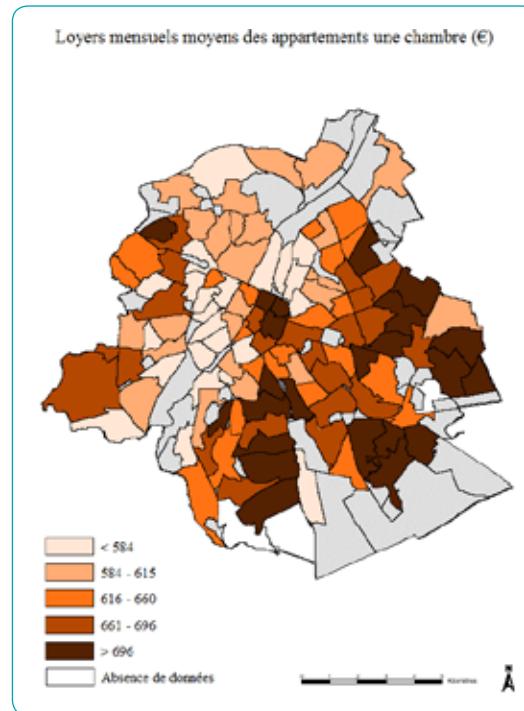
Les loyers les plus élevés sont situés en deuxième couronne, dans le secteur sud-est de la ville, couvrant les communes de Woluwé Saint-Lambert, Woluwé Saint-Pierre, Auderghem, Watermael-Boitsfort et Uccle). Ils sont également supérieurs dans des quartiers de première couronne sud-orientale des Etangs d'Ixelles, des Institutions européennes et de Montgomery. Les loyers les plus bas sont enregistrés essentiellement en première couronne, dans des quartiers formant une banane à l'ouest du Pentagone: les quartiers anciens de Schaerbeek, de Laeken, de Molenbeek Saint-Jean, d'Anderlecht-Cureghem et de Forest. Enfin, les loyers intermédiaires se retrouvent dans les quartiers de deuxième couronne occidentale de Neder-over-Hembeek, Jette, Ganshoren, Berchem Sainte-Agathe, Molenbeek Saint-Jean et Anderlecht. Cette distribution des loyers trouve son origine dans les différentes étapes du développement de la ville aux caractéristiques similaires dans les mêmes directions.

**Figure 84 – Loyers mensuels moyens de tous les logements par quartier en région bruxelloise**

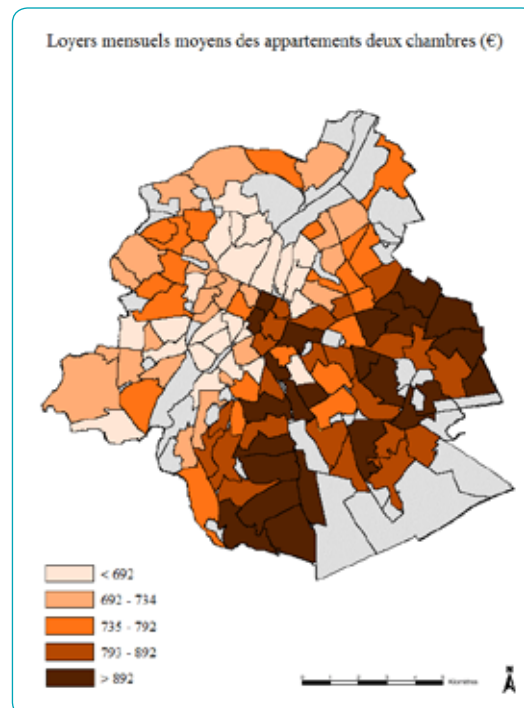


La segmentation du marché locatif en appartements une chambre et appartements deux chambres ne produit pas de changements notables dans la distribution spatiale des loyers sur le territoire bruxellois. Pour chacun des deux segments, les loyers sont supérieurs dans le secteur sud-est de la ville (communes de Saint-Gilles, Ixelles et Etterbeek en première couronne, communes d’Uccle, de Watermael-Boitsfort, d’Auderghem, de Woluwé Saint-Pierre et de Woluwé Saint-Lambert en deuxième couronne). Les loyers les plus bas se retrouvent au sein d’un croissant encerclant le Pentagone à l’ouest de la ville (centre de Schaerbeek, Saint-Josse-ten-Noode, Laeken, centre de Molenbeek Saint-Jean et Anderlecht-Cureghem, centre de Forest). Enfin, en deuxième couronne occidentale, retrouve-t-on des loyers intermédiaires (Neder-over-Hembeek au nord, Jette, Ganshoren et Berchem Sainte-Agathe au nord-ouest, Molenbeek et Anderlecht à l’ouest).

**Figure 85 a – Loyers mensuels moyens des appartements par quartier en région bruxelloise (une chambre)**



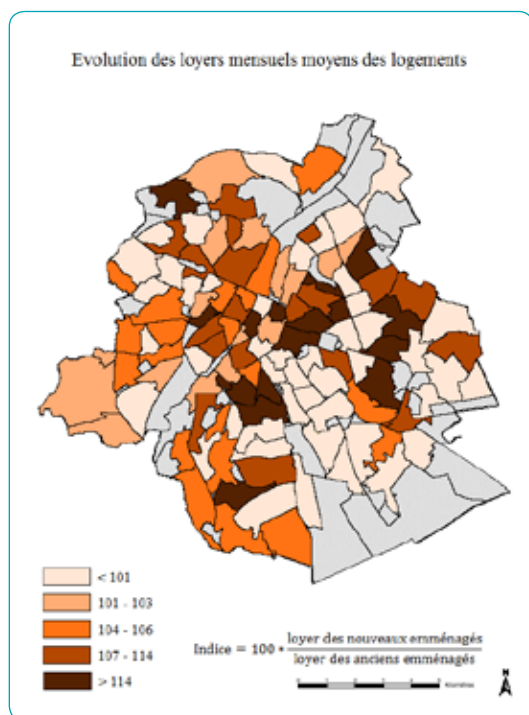
**Figure 85 b – Loyers mensuels moyens des appartements par quartier en région bruxelloise (deux chambres)**



L’augmentation des loyers est surtout marquante dans trois ensembles de quartiers: les quartiers proches des institutions européennes, le quartier du Châtelain entre Ixelles et Saint-Gilles et un quartier de première couronne orientale autour de Montgomery.

La zone du Canal connaît aussi quelques quartiers en croissance de loyers autour de Tour-et-Taxis au nord et au sud du Pentagone. Le secteur sud-est de la ville connaît peu de quartiers en croissance : soit les quartiers abritent beaucoup de logements d'étudiants (Ixelles proche de l'ULB), soit ils sont le lieu de vie d'un nombre important de personnes âgées stables dans leur logement (Woluwé).

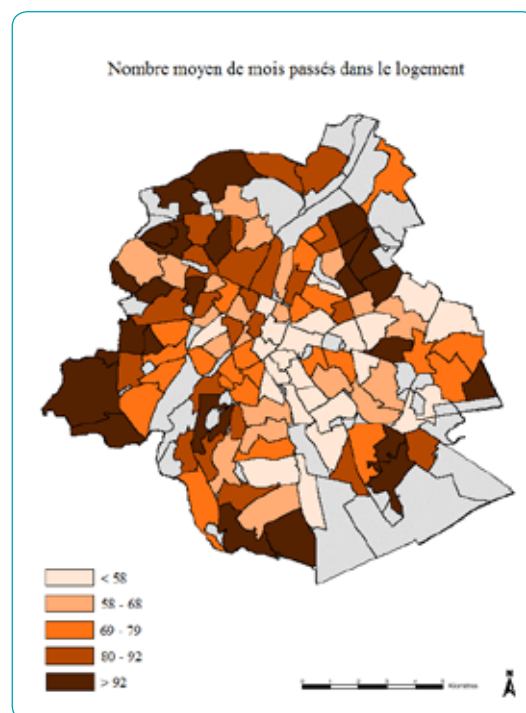
**Figure 86 – Évolution des loyers en région bruxelloise. Comparaison des loyers des nouveaux emménagés (avant 2014) et des anciens emménagés.**



Les locataires les plus stables dans leur logement occupent des logements situés en deuxième couronne occidentale dans les quartiers allant de Neder-over-Hembeek, Laeken, Jette, Ganshoren, Berchem Sainte-Agathe, Koekelberg vers Molenbeek Saint-Jean, Anderlecht et Forest. Par contre, les mutations fréquentes de locataires s'enregistrent dans les quartiers de première couronne sud-orientale proches des institutions européennes (Bruxelles, Ixelles et Etterbeek), de l'avenue Louise et de l'ULB-VUB (Ixelles et Saint-Gilles). Le long du Canal, on constate une mosaïque de locataires stables et moins stables.

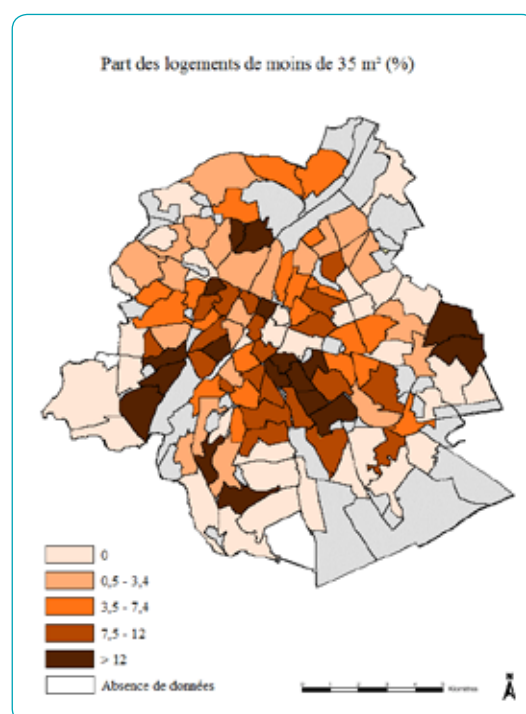
Ces résultats amplifient les résultats précédents : l'absence de stabilité dans un quartier est également l'origine d'évolutions des loyers puisqu'à chaque nouvelle location, le propriétaire peut augmenter le loyer qu'il demande après rénovations ou non.

**Figure 87– Taux de stabilité des locataires par quartier en région bruxelloise (nombre moyen de mois passés dans le logement)**



On assiste néanmoins à une stabilité des prix dans des quartiers d'Ixelles proches de l'ULB qui connaissent pourtant un taux élevé de rotation des locataires. La carte met en évidence la prédominance de très petits logements dans ces quartiers (moins de 35 m<sup>2</sup>) qui, suivant des résultats enregistrés précédemment, ne connaissent pas d'augmentation de leurs loyers.

**Figure 88 – La proportion de petits logements (de moins de 35 m<sup>2</sup>) par quartier en région bruxelloise**



## 2.2. Première couronne/ deuxième couronne

### Le loyer

Les tableaux suivants comparent les statistiques de loyers des logements situés en première et en deuxième couronne. Ils enregistrent à la fois les loyers de l'ensemble des logements et des logements nouvellement emménagés pour cerner l'évolution des coûts de l'immobilier dans les deux couronnes. Les deux dernières colonnes enregistrent, aussi bien pour l'ensemble des logements que pour les logements nouvellement emménagés, le rapport multiplié par 100 entre la statistique de loyer de la deuxième couronne et celle de la première couronne. Cet indice permet, d'une part, de dresser un état des lieux de la différence de loyers entre les deux couronnes et, d'autre part, d'estimer l'évolution de la situation.

Ainsi, la comparaison des loyers moyens des logements de première et de deuxième couronne met clairement en évidence des coûts locatifs plus élevés en deuxième couronne (rapport égal à 107). Néanmoins, cet écart entre les deux couronnes aurait tendance à diminuer puisque les coûts locatifs des logements nouvellement emménagés sont légèrement plus bas proportionnellement à ceux de première couronne (rapport égal à 104). De ce fait, les loyers moyens tendraient à se rapprocher entre les deux couronnes.

De manière générale, l'écart des loyers entre les deux couronnes tend à diminuer pour les appartements. En ce qui concerne les maisons, le prix est toujours supérieur en première couronne en raison d'une offre plus rare de ce type de bien.

Tableau 56 – Statistiques des loyers mensuels des logements

LOYER MENSUEL	1 <sup>ère</sup> couronne		2 <sup>ème</sup> couronne		Indice 1 <sup>ère</sup> couronne = 100	
	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
Moyenne	692 €	678 €	722 €	723 €	104	107
Médiane	640 €	640 €	700 €	700 €	109	109

Tableau 57 – Loyers mensuels moyens des logements suivant le type

TYPE DE LOGEMENT	1 <sup>ère</sup> couronne		2 <sup>ème</sup> couronne		Indice 1 <sup>ère</sup> couronne = 100	
	Nouveaux logements	Nouveaux logements	Tous logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
App. 0 chambre	516 €	501 €	489 €	504 €	95	101
App. 1 chambre	641 €	616 €	654 €	638 €	102	104
App. 2 chambres	739 €	720 €	801 €	762 €	108	106
App. 3 chambres	906 €	875 €	915 €	892 €	101	102
App. 4 chambres	1003 €	925 €	1048 €	978 €	104	106
Maison	1408 €	1155 €	1076 €	1037 €	76	90

Tableau 58 – Loyers mensuels moyens des logements suivant la superficie

SUPERFICIE DU LOGEMENT	1 <sup>ère</sup> couronne		2 <sup>ème</sup> couronne		Indice 1 <sup>ère</sup> couronne = 100	
	Nouveaux logements	Nouveaux logements	Tous logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
< 28 m <sup>2</sup>	437 €	438 €	444 €	453 €	102	103
28-54 m <sup>2</sup>	548 €	550 €	563 €	572 €	103	104
55-84 m <sup>2</sup>	688 €	663 €	710 €	696 €	103	105
85-104 m <sup>2</sup>	839 €	796 €	884 €	813 €	105	102
> 104 m <sup>2</sup>	1152 €	1067 €	1062 €	1030 €	92	97

## L'offre locative

Les tableaux suivants relatifs à l'offre locative et sa différenciation entre les deux couronnes sont construits de la même manière que les tableaux de comparaison des loyers. De manière générale, les studios et les appartements une chambre de moins de 54 m<sup>2</sup> sont moins représentés en deuxième couronne alors que les appartements deux chambres et les maisons sont plus présents. L'analyse de la représentation des logements nouvellement emménagés met en évidence une diminution de la différence entre l'offre locative dans les deux couronnes. Enfin, les logements disposant de plus d'éléments de confort se retrouvent plus souvent en deuxième couronne qu'en première couronne.

## La demande locative

Traditionnellement, la deuxième couronne abrite une population locative plus âgée, plus souvent des couples que des personnes seules, disposant de deux revenus du travail ou d'une pension. L'évolution de la demande locative suit ce même schéma même s'il apparaît des poches de logements occupés par des jeunes, probablement des chambres ou des maisons occupées en colocation.

**Tableau 59 – Part des logements loués suivant le type**

TYPE DE LOGEMENT	1 <sup>ère</sup> couronne		2 <sup>ème</sup> couronne		Indice 1 <sup>ère</sup> couronne = 100	
	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
<b>App. 0 chambre</b>	15%	11%	9%	6%	60	55
<b>App. 1 chambre</b>	39%	40%	37%	35%	95	88
<b>App. 2 chambres</b>	31%	35%	39%	43%	126	123
<b>App. 3 chambres</b>	9%	8%	8%	8%	89	100
<b>App. 4 chambres</b>	3%	2%	1%	1%	33	50
<b>Maison</b>	4%	4%	5%	7%	125	175

**Tableau 60 – Part des logements loués suivant la superficie**

SUPERFICIE DU LOGEMENT	1 <sup>ère</sup> couronne		2 <sup>ème</sup> couronne		Indice 1 <sup>ère</sup> couronne = 100	
	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
<b>&lt; 28 m<sup>2</sup></b>	10%	7%	9%	5%	90	71
<b>28-54 m<sup>2</sup></b>	23%	22%	16%	14%	70	64
<b>55-84 m<sup>2</sup></b>	43%	46%	48%	52%	112	113
<b>85-104 m<sup>2</sup></b>	13%	15%	17%	17%	131	113
<b>&gt; 104 m<sup>2</sup></b>	10%	10%	10%	11%	100	110

**Tableau 61 – Part des logements loués suivant les conditions de confort**

CONDITIONS DE CONFORT	1 <sup>ère</sup> couronne		2 <sup>ème</sup> couronne		Indice 1 <sup>ère</sup> couronne = 100	
	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
<b>Mauvaises</b>	17%	17%	11%	12%	65	71
<b>Moyennes</b>	12%	12%	6%	6%	50	50
<b>As.bonnes</b>	39%	41%	33%	33%	85	80
<b>Bonnes</b>	30%	27%	43%	45%	143	167
<b>Tr.bonnes</b>	2%	2%	6%	5%	300	250



**Tableau 62 – Locataires suivant l'âge**

CLASSES D'ÂGE	1 <sup>ère</sup> couronne		2 <sup>ème</sup> couronne		Indice 1 <sup>ère</sup> couronne = 100	
	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux logements	Tous logements
< 25 ans	16 %	9 %	18 %	8 %	113	89
25-44 ans	66 %	57 %	56 %	50 %	85	88
45-64 ans	16 %	27 %	22 %	30 %	138	111
65-74 ans	2 %	5 %	3 %	6 %	150	120
>74 ans	0 %	2 %	2 %	5 %	-	250

**Tableau 63 – Locataires suivant la situation familiale**

SITUATION FAMILIALE	1 <sup>ère</sup> couronne		2 <sup>ème</sup> couronne		Indice 1 <sup>ère</sup> couronne = 100	
	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux logements	Tous logements
Couples avec enfant(s)	22 %	30 %	27 %	32 %	123	107
Couples sans enfant	15 %	13 %	16 %	14 %	107	108
Pers. seules av.enfant(s)	14 %	14 %	14 %	16 %	100	114
Pers. seules sans enfant	49 %	43 %	43 %	38 %	88	88

**Tableau 64 – Locataires suivant le statut socioprofessionnel**

STATUT SOCIO-PROFESSIONNEL	1 <sup>ère</sup> couronne		2 <sup>ème</sup> couronne		Indice 1 <sup>ère</sup> couronne = 100	
	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux logements	Tous logements
Deux revenus	18 %	18 %	24 %	24 %	133	133
Un revenu	48 %	43 %	40 %	36 %	83	84
Un revenu et une alloc.	5 %	7 %	6 %	7 %	120	100
Une allocation	17 %	18 %	14 %	14 %	82	78
Deux allocations	3 %	4 %	2 %	2 %	67	50
Pension	2 %	7 %	5 %	12 %	250	171
Étudiant	6 %	3 %	8 %	4 %	133	133

## 2.3. La Zone de rénovation urbaine (ZRU)

La Zone de Rénovation urbaine (ZRU) est un périmètre qui couvre une partie de Bruxelles-Ville, ainsi que les quartiers anciens d'Anderlecht, Molenbeek Saint-Jean, Koekelberg, Jette, Schaerbeek, Saint-Josse, Ixelles, Etterbeek, Saint-Gilles et Forest. Ce périmètre, qui reprend les quartiers anciens pour lesquels une dynamique de rénovation est nécessaire, a été défini en tant qu'Espace de Développement renforcé par le Logement et la Rénovation (EDRLR) par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre du Plan Régional de Développement (PRD) de 1995 et a été actualisé en tant que ZRU en 2017. La politique régionale de revitalisation des quartiers se concentre à l'intérieur de ce périmètre.

**Figure 89 – La Zone de rénovation urbaine (ZRU)**



Source : PRDD

## Le loyer

Les tableaux suivants comparent les statistiques de loyers des logements situés dans la ZRU et le reste du territoire bruxellois. Ils enregistrent à la fois les loyers de l'ensemble des logements et des logements nouvellement emménagés pour cerner l'évolution des coûts de l'immobilier dans les deux couronnes. Les deux dernières colonnes enregistrent, aussi bien pour l'ensemble des logements que pour les logements nouvellement emménagés, le rapport multiplié par 100 entre la statistique de loyer du territoire bruxellois et celle de la ZRU. Cet indice permet, d'une part, de dresser un état des lieux de la différence de loyers entre les deux territoires et, d'autre part, d'estimer l'évolution de la situation.

Ainsi, la comparaison des loyers moyens des logements met clairement en évidence des coûts locatifs moins élevés dans la ZRU (rapport égal à 114).

De manière générale, l'écart des loyers des petits logements entre la ZRU et le reste du territoire bruxellois tend à diminuer au fil du temps. En ce qui concerne les maisons, le prix est toujours supérieur dans la ZRU en raison d'une offre plus rare de ce type de bien.

**Tableau 65 – Statistiques des loyers mensuels des logements**

LOYER MENSUEL	ZRU		Hors ZRU		Indice ZRU = 100	
	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
Loyer moyen	663 €	658 €	752 €	753 €	113	114
Loyer médian	630 €	630 €	700 €	700 €	111	111

**Tableau 66 – Loyers mensuels moyens des logements suivant le type**

TYPE DE LOGEMENT	ZRU		Hors ZRU		Indice ZRU = 100	
	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
App. 0 chambre	494 €	488 €	520 €	521 €	105	107
App. 1 chambre	616 €	594 €	683 €	666 €	111	112
App. 2 chambres	715 €	702 €	844 €	797 €	118	114
App. 3 chambres	828 €	808 €	1009 €	986 €	122	122
App. 4 chambres +	954 €	904 €	1096 €	1011 €	115	112
Maison	1287 €	1016 €	1167 €	1108 €	91	109

**Tableau 67 – Loyers mensuels moyens des logements suivant la superficie**

SUPERFICIE DU LOGEMENT	ZRU		Hors ZRU		Indice ZRU = 100	
	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
< 28 m <sup>2</sup>	437 €	438 €	444 €	453 €	102	103
28-54 m <sup>2</sup>	548 €	543 €	564 €	576 €	103	106
55-84 m <sup>2</sup>	671 €	654 €	731 €	716 €	109	109
85-104 m <sup>2</sup>	792 €	763 €	939 €	853 €	119	112
> 104 m <sup>2</sup>	1024 €	943 €	1155 €	1135 €	113	120

## L'offre locative

La proportion de petits logements est plus importante dans la ZRU ; par contre, l'offre de maisons y est plus faible.

**Tableau 68 – Part des logements loués suivant le type**

TYPE DE LOGEMENT	ZRU		Hors ZRU		Indice ZRU = 100	
	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
App. 0 chambre	13%	9%	11%	8%	85	89
App. 1 chambre	39%	39%	37%	36%	95	92
App. 2 chambres	35%	39%	34%	39%	97	100
App. 3 chambres	8%	8%	9%	9%	113	113
App. 4 chambres +	2%	2%	2%	2%	100	100
Maison	2%	4%	7%	7%	350	175

**Tableau 69 – Part des logements loués suivant la superficie**

SUPERFICIE DU LOGEMENT	ZRU		Hors ZRU		Indice ZRU = 100	
	Nouveaux logements	Nouveaux logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
< 28 m <sup>2</sup>	8%	5%	11%	7%	138	140
28-54 m <sup>2</sup>	25%	22%	16%	14%	64	64
55-84 m <sup>2</sup>	46%	50%	45%	49%	98	98
85-104 m <sup>2</sup>	14%	14%	16%	18%	114	129
> 104 m <sup>2</sup>	7%	8%	12%	12%	171	150

**Tableau 70 – Part des logements loués suivant les conditions de confort**

CONDITIONS DE CONFORT	ZRU		Hors ZRU		Indice ZRU = 100	
	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements	Nouveaux logements	Tous logements
Mauvaises	16%	17%	10%	10%	63	59
Moyennes	14%	14%	5%	5%	36	36
Assez bonnes	37%	39%	35%	33%	95	85
Bonnes	30%	29%	43%	46%	143	159
Très bonnes	2%	2%	7%	5%	350	250

## La demande locative

Les locataires de la ZRU sont plus souvent d'âge moyen compris entre 25 et 64 ans; la proportion de jeunes et de personnes âgées y est plus faible et l'évolution se poursuit en ce sens. Ce sont beaucoup de couples ou de personnes seules avec enfants. Ils disposent plus souvent d'un revenu du travail et d'une allocation ou d'une allocation. Les personnes pensionnées sont proportionnellement moins nombreuses que dans le reste du territoire bruxellois et cet écart tend à croître.

**Tableau 71 – Locataires suivant l'âge**

CLASSES D'ÂGE	ZRU		Hors ZRU		Indice ZRU = 100	
	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux emménagés	Tous locataires
< 25 ans	13 %	7 %	20 %	10 %	154	143
25-44 ans	64 %	55 %	58 %	51 %	91	93
45-64 ans	20 %	30 %	17 %	27 %	85	90
65-74 ans	2 %	5 %	3 %	6 %	150	120
>74 ans	0 %	3 %	2 %	5 %	-	167

**Tableau 72 – Locataires suivant la situation familiale**

SITUATION FAMILIALE	ZRU		Hors ZRU		Indice ZRU = 100	
	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux emménagés	Tous locataires
Couples avec enfant	28 %	34 %	22 %	28 %	79	82
Couples sans enfant	12 %	12 %	19 %	17 %	158	142
Pers.seules avec enfant	16 %	16 %	12 %	13 %	75	81
Pers.seules sans enfant	45 %	38 %	46 %	42 %	102	111

**Tableau 73 - Locataires suivant le statut socioprofessionnel**

STATUT SOCIO PROFESSIONNEL	ZRU		Hors ZRU		Indice ZRU = 100	
	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux emménagés	Tous locataires	Nouveaux emménagés	Tous locataires
Deux revenus	17 %	20 %	25 %	25 %	147	125
Un revenu	43 %	39 %	44 %	40 %	102	103
Un rev. et une alloc.	7 %	8 %	5 %	6 %	71	75
Une allocation	21 %	19 %	12 %	12 %	57	63
Deux allocations	4 %	4 %	1 %	1 %	25	25
Pension	2 %	8 %	5 %	12 %	250	150
Étudiant	5 %	2 %	9 %	5 %	180	250

### 3. La structuration multipolaire de la ville

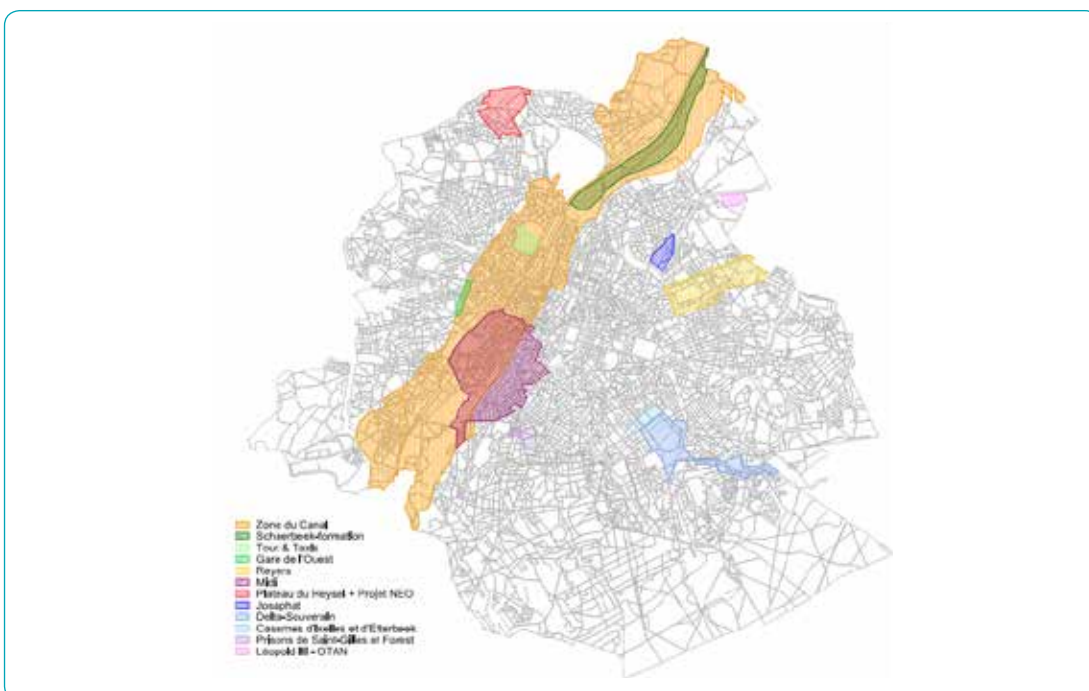
Depuis 2009, l'élaboration d'un nouveau projet de ville repose sur le concept de pôles de développement. Selon le projet de Plan régional de Développement durable (PRDD) de 2016 et la Déclaration Gouvernementale de 2014, on entend par pôle de développement « un levier d'action publique territorialisée en mesure de consolider les ambitions régionales et d'intégrer les stratégies sectorielles relatives aux différents domaines de l'action publique ». Ces pôles détiennent des opportunités de développement stratégique où il convient de coordonner les investissements en matière de logement, de transport, de services publics, d'enseignement.

#### La définition des quartiers

- Casernes d'Etterbeek et Ixelles : zone d'anciennes casernes militaires sur laquelle sont prévus 970 logements ;
- Delta-Souverain : vaste zone ferroviaire de 10 ha sur laquelle seront aménagés un pôle universitaire, un pôle hospitalier et un quartier mixte de 450 à 650 logements ;
- Schaerbeek-formation : vaste zone ferroviaire sur laquelle seront aménagés une plate-forme de distribution urbaine multimodale et un quartier durable de 2000 logements ;
- Plateau du Heysel : réaménagement des 67 ha et réalisation d'un grand centre international de congrès, une salle de spectacle, un pôle récréatif et de loisirs, un centre commercial et minimum 750 logements ;

- Josaphat : site d'une ancienne gare de triage de 40 ha aménagé en quartier mixte de 1723 logements, d'espaces verts publics et d'équipements publics ;
- Midi : réaménagement du quartier selon le concept de gare habitante autour du pôle intermodal par la requalification des espaces publics, la création d'une halle alimentaire et la construction de 1750 logements ;
- Gare de l'Ouest : site de 13 ha pour la construction de 200 à 360 logements, de bureaux et d'espaces verts publics ;
- Prisons de Saint-Gilles et de Forest : construction de 1000 logements ;
- Tour & Taxis : à côté des 10 ha occupés par les anciens immeubles logistiques et la gare maritime qui devront servir de centre d'art, des logements sur 18,5 ha, d'un espace vert public de 4 ha et de bureaux sur les 20 ha restants ;
- Zone du Canal : sur 14 km, construction de 15 000 à 20 000 logements et de bureaux ; développement d'un musée d'art contemporain sur l'ancien site de Citroën ;
- Reyers : création sur 20 ha d'un nouveau quartier comprenant 2000 à 3000 logements, d'espaces verts publics, de nouveaux sièges pour la VRT et la RTBF et de nouvelles activités du secteur des médias ;
- OTAN : pour mémoire. Ce quartier ne sera pas analysé en raison de l'absence actuelle de logements. Il est prévu d'en construire 1500 à 2000.

Figure 90 – Localisation des quartiers stratégiques



## Le loyer

Trois quartiers stratégiques enregistrent des loyers moyens pour l'ensemble de leurs logements qui sont supérieurs à la moyenne régionale. Il s'agit des quartiers de Josaphat, de Reyers et des Prisons. Si l'on se penche sur les logements divisés suivant leur type, on constate également des loyers plus élevés pour les studios situés dans les quartiers des Casernes et de Delta-Souverain.

**Tableau 74 – Loyers mensuels moyens des logements**

QUARTIERS STRATÉGIQUES	Logements nouvellement emménagés	Tous logements
Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek	658 €	691 €
Delta-Souverain	636 €	683 €
Gare de l'Ouest	604 €	631 €
Josaphat	727 €	712 €
Midi	653 €	627 €
Plateau du Heysel	691 €	664 €
Prisons de Saint-Gilles et Forest	845 €	799 €
Schaerbeek-formation	677 €	676 €
Tour & Taxis	611 €	605 €
Reyers	750 €	754 €
Zone du Canal	634 €	633 €
Région bruxelloise	706 €	700 €

**Tableau 75 – Loyers mensuels moyens des logements suivant le type**

QUARTIERS STRATÉGIQUES	App. 0 ch.	App. 1 ch.	App. 2 ch.	App. 3 ch.	Maison
Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek	536 €	679 €	765 €	723 €	1070 €
Delta-Souverain	522 €	684 €	776 €	846 €	780 €
Gare de l'Ouest	439 €	586 €	679 €	708 €	-
Josaphat	-	649 €	732 €	870 €	758 €
Midi	490 €	558 €	659 €	740 €	-
Plateau du Heysel	-	610 €	714 €	752 €	-
Prisons de Saint-Gilles et Forest	498 €	681 €	827 €	1122 €	2038 €
Schaerbeek-formation	-	604 €	730 €	748 €	-
Tour & Taxis	483 €	568 €	633 €	723 €	-
Reyers	-	670 €	752 €	-	966 €
Zone du Canal	468 €	563 €	685 €	761 €	812 €
Région bruxelloise	502 €	624 €	743 €	890 €	1073 €

**Tableau 76 – Loyer mensuels moyens des logements suivant la superficie**

QUARTIERS STRATÉGIQUES	< 28 m <sup>2</sup>	28-54 m <sup>2</sup>	55-84 m <sup>2</sup>	85-104 m <sup>2</sup>	> 104 m <sup>2</sup>
Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek	457 €	551 €	701 €	862 €	961 €
Delta-Souverain	475 €	598 €	701 €	836 €	1044 €
Gare de l'Ouest	402 €	563 €	649 €	738 €	687 €
Josaphat	-	628 €	689 €	767 €	891 €
Midi	411 €	531 €	630 €	703 €	829 €
Plateau du Heysel	-	564 €	686 €	748 €	780 €
Prisons de Saint-Gilles et Forest	-	546 €	698 €	930 €	1460 €
Schaerbeek-formation	-	553 €	678 €	746 €	913 €
Tour & Taxis	-	540 €	621 €	682 €	-
Reyers	-	622 €	713 €	790 €	1039 €
Zone du Canal	428 €	541 €	647 €	731 €	834 €
Région bruxelloise	446 €	554 €	682 €	808 €	1047 €

## L'offre locative

L'offre locative n'est pas identique dans tous les quartiers. Ainsi, les quartiers des Casernes, de Delta-Souverain et des Prisons sont plus spécialisés

dans l'offre de studios que les autres quartiers. Les appartements deux chambres, par contre, sont plus présents que sur le territoire de la région bruxelloise dans les quartiers de Josaphat, Heysel, Reyers et de la Gare de l'Ouest.

**Tableau 77 – Part des logements loués suivant le type**

QUARTIERS STRATÉGIQUES	App. 0 ch.	App. 1 ch.	App. 2 ch.	App. 3 ch.	Maison
Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek	16 %	37 %	26 %	10 %	12 %
Delta-Souverain	12 %	38 %	33 %	8 %	9 %
Gare de l'Ouest	11 %	26 %	50 %	9 %	4 %
Josaphat	3 %	34 %	45 %	8 %	10 %
Midi	9 %	35 %	42 %	11 %	2 %
Plateau du Heysel	4 %	40 %	47 %	6 %	4 %
Prisons de Saint-Gilles et Forest	11 %	43 %	33 %	8 %	5 %
Schaerbeek-formation	5 %	41 %	43 %	7 %	4 %
Tour & Taxis	5 %	45 %	38 %	8 %	4 %
Reyers	2 %	36 %	47 %	5 %	11 %
Zone du Canal	8 %	37 %	42 %	9 %	3 %
Région bruxelloise	8 %	38 %	40 %	8 %	5 %

**Tableau 78 – Part des logements loués suivant la superficie**

QUARTIERS STRATÉGIQUES	< 28 m <sup>2</sup>	28-54 m <sup>2</sup>	55-84 m <sup>2</sup>	85-104 m <sup>2</sup>	> 104 m <sup>2</sup>
Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek	14 %	21 %	40 %	9 %	16 %
Delta-Souverain	17 %	13 %	49 %	14 %	7 %
Gare de l'Ouest	10 %	12 %	47 %	18 %	13 %
Josaphat	2 %	17 %	50 %	23 %	9 %
Midi	4 %	25 %	51 %	12 %	7 %
Plateau du Heysel	2 %	20 %	59 %	14 %	6 %
Prisons de Saint-Gilles et Forest	4 %	20 %	43 %	21 %	13 %
Schaerbeek-formation	1 %	20 %	59 %	12 %	7 %
Tour & Taxis	4 %	32 %	49 %	11 %	4 %
Reyers	1 %	13 %	55 %	18 %	13 %
Zone du Canal	5 %	27 %	48 %	13 %	6 %
Région bruxelloise	6 %	19 %	49 %	16 %	10 %

**Tableau 79 – Part des logements loués suivant les conditions de confort**

QUARTIERS STRATÉGIQUES	Mauvaises	Moyennes	Assez bonnes	Bonnes	Très bonnes
Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek	14 %	13 %	40 %	32 %	0 %
Delta-Souverain	8 %	3 %	31 %	56 %	2 %
Gare de l'Ouest	15 %	15 %	48 %	22 %	0 %
Josaphat	15 %	2 %	34 %	46 %	3 %
Midi	17 %	26 %	36 %	20 %	1 %
Plateau du Heysel	9 %	5 %	39 %	45 %	2 %
Prisons de Saint-Gilles et Forest	10 %	8 %	38 %	35 %	8 %
Schaerbeek-formation	13 %	4 %	34 %	46 %	3 %
Tour & Taxis	26 %	22 %	37 %	15 %	0 %
Reyers	14 %	3 %	20 %	60 %	3 %
Zone du Canal	20 %	20 %	35 %	23 %	1 %
Région bruxelloise	14 %	10 %	36 %	36 %	3 %



## La demande locative

Les jeunes, seuls et sans enfants et étudiants, sont plus souvent locataires de logements des quartiers des Casernes, de Delta-Souverain et des Prisons. Ce qui correspond à l'offre plus importante de studios qui caractérise ces quartiers. Quant aux personnes plus âgées, seules ou en couple, bénéficiant d'une pension, elles sont plus représentées dans les quartiers de Reyers, Schaerbeek-formation, du Heysel et des Prisons.

**Tableau 80 – Part des locataires suivant l'âge**

QUARTIERS STRATÉGIQUES	< 25 ans	25-44 ans	45-64 ans	65-74 ans	> 74 ans
Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek	13 %	63 %	21 %	3 %	0 %
Delta-Souverain	21 %	51 %	18 %	6 %	4 %
Gare de l'Ouest	12 %	50 %	30 %	5 %	3 %
Josaphat	1 %	54 %	36 %	5 %	4 %
Midi	6 %	56 %	33 %	4 %	1 %
Plateau du Heysel	5 %	47 %	33 %	9 %	6 %
Prisons de Saint-Gilles et Forest	10 %	50 %	27 %	8 %	4 %
Schaerbeek-formation	4 %	59 %	22 %	8 %	7 %
Tour & Taxis	7 %	57 %	30 %	6 %	0 %
Reyers	1 %	50 %	33 %	7 %	9 %
Zone du Canal	8 %	56 %	30 %	4 %	2 %
Région bruxelloise	9 %	53 %	29 %	5 %	4 %

**Tableau 81 – Part des locataires suivant la situation familiale**

QUARTIERS STRATÉGIQUES	Couples avec enfant(s)	Couples sans enfant	Personnes seules avec enfant(s)	Personnes seules sans enfant
Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek	22 %	14 %	9 %	55 %
Delta-Souverain	19 %	14 %	8 %	60 %
Gare de l'Ouest	39 %	9 %	19 %	33 %
Josaphat	46 %	9 %	21 %	24 %
Midi	40 %	9 %	18 %	34 %
Plateau du Heysel	30 %	8 %	19 %	42 %
Prisons de Saint-Gilles et Forest	14 %	21 %	14 %	50 %
Schaerbeek-formation	33 %	14 %	19 %	34 %
Tour & Taxis	45 %	10 %	20 %	24 %
Reyers	39 %	13 %	16 %	32 %
Zone du Canal	41 %	10 %	16 %	32 %
Région bruxelloise	31 %	14 %	15 %	40 %

**Tableau 82 – Part des locataires suivant le statut professionnel**

QUARTIERS STRATÉGIQUES	Deux revenus du travail	Un revenu du travail	Un revenu du travail et une allocation	Une allocation	Deux allocations	Pension	Étudiant
<b>Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek</b>	22 %	50 %	4 %	14 %	2 %	1 %	7 %
<b>Delta-Souverain</b>	24 %	39 %	5 %	10 %	0 %	9 %	12 %
<b>Gare de l'Ouest</b>	15 %	44 %	5 %	22 %	5 %	7 %	1 %
<b>Josaphat</b>	31 %	30 %	12 %	17 %	1 %	9 %	0 %
<b>Midi</b>	22 %	36 %	11 %	20 %	4 %	7 %	2 %
<b>Plateau du Heysel</b>	15 %	38 %	6 %	21 %	2 %	17 %	1 %
<b>Prisons de Saint-Gilles et Forest</b>	23 %	40 %	6 %	14 %	0 %	15 %	2 %
<b>Schaerbeek-formation</b>	22 %	29 %	10 %	20 %	3 %	15 %	1 %
<b>Tour &amp; Taxis</b>	15 %	33 %	13 %	24 %	7 %	6 %	2 %
<b>Reyers</b>	26 %	34 %	10 %	15 %	2 %	14 %	0 %
<b>Zone du Canal</b>	19 %	37 %	10 %	21 %	5 %	6 %	2 %
<b>Région bruxelloise</b>	22 %	39 %	7 %	16 %	3 %	9 %	3 %

## 4. Les axes structurants

Deux axes sont appelés aujourd'hui à structurer la Ville-Région. Il s'agit, d'une part, de l'axe du Canal et, d'autre part, l'axe des Boulevards (anciennement) militaires.

### 4.1. Le Canal

Suite à l'industrialisation de la zone du Canal au XIX<sup>ème</sup> siècle, des logements de type ouvrier sont construits à proximité des usines situées sur les berges du canal. Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, des quartiers résidentiels s'étendent le long de la voie d'eau en vue principalement de reloger des habitants chassés par les procédures d'expulsion en vue de la rénovation des quartiers centraux. Globalement donc, l'habitat autour du Canal est de type modeste. Dans le courant du XX<sup>ème</sup> siècle, ensuite, de nombreuses tours de logement apparaissent également le long du canal accueillant les populations qui désertent les quartiers centraux. Suite à la désindustrialisation qui a frappé Bruxelles et principalement la Zone du Canal, de nombreux bâtiments industriels sont à reconvertir, des terrains sont à l'abandon et l'habitat se dégrade dans un contexte d'absence d'investissements immobilier dans cette partie de la Ville-Région.

Depuis plus de vingt ans, l'action publique y a été pourtant active. Les politiques de rénovation urbaine et des Contrats de quartier vont permettre d'agir sur la problématique du logement mais également sur la dynamisation des espaces publics et sur le développement d'équipements communautaires. L'intervention publique y est plus importante qu'ailleurs à Bruxelles : la production de logements entre 1995 et 2012 dans la Zone du Canal est estimée à 4000 unités, soit 35% de l'investissement régional en matière de production de logements (source : ADT, 2015, Canal ? Vous avez dit Canal ?).

Le Territoire du Canal représente aujourd'hui un défi important pour le pouvoir public bruxellois : elle offre de nombreuses opportunités foncières dans le contexte de l'accroissement démographique que connaît la ville. Elle est une zone à potentiel de développement économique, résidentiel et culturel en ce début du XXI<sup>ème</sup> siècle.

## Le loyer

Le niveau des loyers, quel que soit le type de logement considéré, est inférieur de 5% à 7% au loyer moyen ou au loyer médian enregistré en région bruxelloise. Il y a peu de différences entre le loyer payé par l'ensemble des locataires et le loyer payés par les locataires nouvellement emménagés.

**Tableau 83 – Statistiques des loyers mensuels des logements**

LOYER MENSUEL	Canal		Rég.bruxelloise		Indice R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
Moyenne	657 €	647 €	706 €	700 €	93	92
Médiane	630 €	626 €	660 €	660 €	95	95

**Tableau 84 – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur type**

TYPE DE LOGEMENT	Canal		Rég.bruxelloise		Indice R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
App.0 chambre	469 €	458 €	505 €	502 €	93	91
App.1 chambre	609 €	576 €	646 €	624 €	94	92
App.2 chambres	742 €	704 €	774 €	743 €	96	95
App.3 chambres	819 €	814 €	916 €	890 €	89	91
App.4 chambres	-	-	1015 €	950 €	-	-
Maison	-	799 €	1203 €	1073 €	-	74

**Tableau 85 – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille**

TYPE DE LOGEMENT	Canal		Rég.bruxelloise		Indice R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
< 28 m <sup>2</sup>	405 €	435 €	441 €	446 €	92	98
28 – 54 m <sup>2</sup>	541 €	545 €	554 €	554 €	98	98
55- 84 m <sup>2</sup>	693 €	650 €	699 €	682 €	99	95
85 – 104 m <sup>2</sup>	843 €	748 €	868 €	808 €	97	93
>104 m <sup>2</sup>	930 €	867 €	1104 €	1047 €	84	83

## L'offre locative

Par rapport à la région bruxelloise, le territoire du Canal est plutôt spécialisé dans les petits logements et les grands appartements. Les maisons sont peu présentes sur le marché locatif. Il y a une augmentation de locataires nouvellement emménagés dans des studios.

**Tableau 86 – Part des logements loués suivant leur type**

TYPE DE LOGEMENT	Canal		Rég.bruxelloise		Indice R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
<b>App. 0 chambre</b>	19 %	8 %	12 %	8 %	158	100
<b>App. 1 chambre</b>	33 %	37 %	40 %	39 %	83	95
<b>App. 2 chambres</b>	35 %	41 %	34 %	39 %	103	105
<b>App. 3 chambres</b>	8 %	8 %	8 %	8 %	100	100
<b>App. 4 chambres</b>	3 %	2 %	2 %	1 %	150	200
<b>Maison</b>	2 %	4 %	4 %	5 %	50	80

**Tableau 87 – Part des logements loués suivant leur taille**

TAILLE DU LOGEMENT	Canal		Rég.bruxelloise		Indice R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
<b>&lt; 28 m<sup>2</sup></b>	12 %	5 %	10 %	6 %	120	83
<b>28 – 54 m<sup>2</sup></b>	28 %	26 %	20 %	19 %	140	137
<b>55- 84 m<sup>2</sup></b>	38 %	46 %	46 %	49 %	83	94
<b>85 – 104m<sup>2</sup></b>	14 %	16 %	15 %	16 %	93	100
<b>&gt;104 m<sup>2</sup></b>	8 %	7 %	3 %	10 %	267	70

## La demande locative

La population locative est relativement jeune, composée d'une surreprésentation de couples âgés de 25 à 44 ans ayant des enfants. On voit apparaître des personnes seules sans enfant en nombre plus élevé. Il y a plus de locataires bénéficiant d'allocations sociales que dans l'ensemble de la région bruxelloise.

**Tableau 88 – Part des locataires suivant leur âge**

CLASSES D'ÂGES	Canal		Rég.bruxelloise		Indice R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
<b>&lt; 25ans</b>	15 %	8 %	17 %	9 %	88 %	89 %
<b>25-44ans</b>	67 %	57 %	61 %	54 %	110 %	106 %
<b>45-64ans</b>	18 %	28 %	19 %	29 %	95 %	97 %
<b>65-74ans</b>	0 %	5 %	2 %	5 %	-	100 %
<b>&gt;75 ans</b>	0 %	1 %	1 %	3 %	-	33 %

**Tableau 89 – Part des locataires suivant leur situation familiale**

SITUATION FAMILIALE	Canal		Rég.bruxelloise		Indice R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
<b>Couples avec enfant</b>	27 %	40 %	25 %	31 %	108	129
<b>Couples sans enfant</b>	11 %	12 %	15 %	14 %	73	86
<b>Pers.seules avec enfant</b>	14 %	14 %	15 %	15 %	93	93
<b>Pers.seules sans enfant</b>	48 %	35 %	45 %	40 %	107	88

**Tableau 90 – Locataires suivant le statut socioprofessionnel**

STATUT SOCIO-PROFESSIONNEL	Canal		Rég.bruxelloise		Indice R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
<b>Deux revenus</b>	14 %	21 %	21 %	22 %	67	95
<b>Un revenu</b>	39 %	37 %	42 %	39 %	93	95
<b>Un revenu et une allocation</b>	6 %	8 %	7 %	8 %	86	100
<b>Une allocation</b>	28 %	17 %	17 %	17 %	165	100
<b>Deux allocations</b>	6 %	6 %	2 %	3 %	300	200
<b>Pension</b>	0 %	7 %	3 %	10 %	-	70
<b>Étudiant</b>	7 %	3 %	8 %	2 %	88	150

## 4.2. Les boulevards (anciennement) militaires

Ceux-ci font partie de la Grande Ceinture de Bruxelles, rocade routière encerclant les quartiers centraux de Bruxelles.

Vers la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, le Sud-est d’Ixelles ainsi qu’une partie d’Etterbeek qui étaient encore une vaste étendue agricole de prairies et champs se sont transformés en un quartier de casernes par la construction de nombreux bâtiments militaires. Il y eut la caserne du charroi (Arsenal - 1901) aujourd’hui affectée à un parc d’entreprises, la caserne de l’artillerie (Caserne Rolin – 1877-1883), démolie en 1993 et transformée en logements et bureaux), les casernes de cavalerie (Géruzet et de Witte de Haelen – 1875-1882), la gare militaire (1906), partiellement démolie et devenue la gare d’Etterbeek. Ces édifices militaires qui s’étendaient tout le long du boulevard militaire devenu le boulevard Général Jacques et le boulevard Louis Schmidt ont véritablement modelé tout le quartier.

Le site actuel de la Plaine était à la base nommé la plaine des manœuvres et servait aux militaires pour toutes sortes d’entraînements. Construite en 1875, le site fut cédé gratuitement à la fin des années soixante à l’Université Libre de Bruxelles (ULB) et à la Vrije Universiteit Brussel (VUB).

La construction de l’hôpital militaire d’Ixelles, aujourd’hui en grande partie démolie, est liée à l’installation des casernes d’Etterbeek et à la modernisation des infrastructures militaires à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Inauguré en 1888, il est jugé obsolète en 1974 et démanté vers Neder-Over-Heembeek. Les bâtiments sont laissés à l’abandon durant 25 ans pour être finalement démolis au profit d’un vaste ensemble de logements et de bureaux construits entre 1995 et 2005 à l’initiative de la Région de Bruxelles-Capitale.

La caserne de gendarmerie d’Ixelles vient compléter en 1909 cet ensemble d’infrastructures militaires. Depuis la suppression du corps de gendarmerie en 2000, les bâtiments hébergent différents services de la Police fédérale.

Sur le site de 3,85 hectares qui appartenait jusque là à la Régie des bâtiments, la Région bruxelloise, en accord avec les deux universités situées à proximité sur le campus de la Plaine, a décidé d’établir un plan d’aménagement directeur. Le projet Usquare, une future cité universitaire internationale comprendra environ 200 logements pour les familles ainsi que des kots pour 600 étudiants dont certains seront dédiés aux jeunes venant de l’étranger pour étudier quelques mois. En plus, sur 4.000m<sup>2</sup>, on retrouvera des espaces publics, des équipements de proximité accessibles aux riverains, associations et autres acteurs culturels. C’est un site immense qui va permettre le développement d’une cité du savoir autour du premier Institut d’études avancées bruxellois. Ce projet devrait voir le jour en 2025.

À Schaerbeek, un premier complexe de tir national a été initié en 1859 place Dailly, il a ensuite été abandonné vers 1886 par les autorités, en raison de son obsolescence due à la modernisation de l'armement, nécessitant la possibilité aux tireurs de la Garde civique de s'exercer sur de plus longues distances. Un nouvel ensemble est inauguré en 1889 sur un terrain de 20 hectares situé le long du boulevard Auguste Reyers. Il a été utilisé par la Garde civique jusqu'en 1920. Utilisé par les Allemands comme lieu d'exécution, il est devenu un haut lieu de l'héroïsme belge pendant les deux guerres. La plus grande partie du site de l'ancien Tir National est actuellement occupée par la cité de la télévision de service public belge auquel l'Etat belge a vendu le site en 1962. A l'arrière des bâtiments, l'espace est destiné à une extension des activités audio-visuelles et à la création d'une cité des Médias.

En raison des différents projets autour de cette partie des Boulevards de grande ceinture, cette partie allant du Tir National jusqu'à la Plaine des Marnœuvres et appelée ici Boulevard militaire apparaît comme un centre de développement de la culture dans la ville.

## Le loyer

Le loyer moyen et le loyer médian des logements situés le long des Boulevards, quels que soient leur taille et leur type, sont légèrement supérieurs aux loyers enregistrés pour l'ensemble de la région bruxelloise.

**Tableau 91 – Statistiques des loyers mensuels des logements**

LOYER MENSUEL	Boulevards		Région bruxelloise		R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
<b>Moyenne</b>	665 €	697 €	706 €	700 €	94	100
<b>Médiane</b>	650 €	680 €	660 €	660 €	98	103

**Tableau 92 – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur type**

TYPE DE LOGEMENT	Boulevards		Région bruxelloise		R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
<b>App. 0 chambre</b>	512 €	503 €	505 €	502 €	101	100
<b>App. 1 chambre</b>	685 €	665 €	646 €	624 €	106	107
<b>App. 2 chambres</b>	788 €	776 €	774 €	743 €	102	104
<b>App. 3 chambres</b>	860 €	922 €	916 €	890 €	94	104
<b>App. 4 chambres</b>	-	870 €	1015 €	950 €	-	92
<b>Maison</b>	769 €	970 €	1203 €	1073 €	64	90

**Tableau 93 – Loyers mensuels moyens des logements suivant leur taille**

TYPE DE LOGEMENT	Boulevards		Région bruxelloise		R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
<b>&lt; 28 m<sup>2</sup></b>	469 €	458 €	441 €	446 €	106	103
<b>28 – 54 m<sup>2</sup></b>	581 €	573 €	554 €	554 €	105	103
<b>55- 84 m<sup>2</sup></b>	706 €	700 €	699 €	682 €	101	103
<b>85 – 104m<sup>2</sup></b>	907 €	881 €	868 €	808 €	104	109
<b>&gt;104 m<sup>2</sup></b>	879 €	972 €	1104 €	1047 €	80	93

## L'offre locative

Les espaces autour des Boulevards sont caractérisés par une prédominance de petits logements dont la densité est en croissance. Il y a également traditionnellement plus de grands appartements et de maisons que dans l'ensemble de la région bruxelloise.

**Tableau 94 – Part des logements loués suivant leur type**

TYPE DE LOGEMENT	Boulevards		Région bruxelloise		R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
App. 0 chambre	16 %	12 %	12 %	8 %	133	150
App. 1 chambre	42 %	41 %	40 %	39 %	105	105
App. 2 chambres	26 %	31 %	34 %	39 %	76	79
App. 3 chambres	7 %	8 %	8 %	8 %	88	100
App. 4 chambres	3 %	2 %	2 %	1 %	150	200
Maison	6 %	7 %	4 %	5 %	150	140

**Tableau 95 – Part des logements loués suivant leur taille**

TAILLE DU LOGEMENT	Boulevards		Région bruxelloise		R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
< 28 m <sup>2</sup>	21 %	13 %	10 %	6 %	210	217
28 – 54 m <sup>2</sup>	16 %	16 %	20 %	19 %	80	84
55- 84 m <sup>2</sup>	44 %	48 %	46 %	49 %	96	98
85 – 104 m <sup>2</sup>	9 %	12 %	15 %	16 %	60	75
>104 m <sup>2</sup>	10 %	10 %	9 %	10 %	111	100

## La demande locative

Une prédominance de jeunes est caractéristique des espaces le long des Boulevards. On trouve également surtout des couples ou des personnes seules sans enfants. Les locataires vivent de revenus du travail ou sont encore étudiants.

**Tableau 96 – Part des locataires suivant leur âge**

CLASSES D'ÂGES	Boulevards		Région bruxelloise		R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
< 25 ans	24 %	14 %	17 %	9 %	141	156
25-44 ans	61 %	58 %	61 %	54 %	100	107
45-64 ans	13 %	20 %	19 %	29 %	68	69
65-74 ans	2 %	4 %	2 %	5 %	100	80
>75 ans	0 %	4 %	1 %	3 %	-	133

**Tableau 97 – Part des locataires suivant leur situation familiale**

SITUATION FAMILIALE	Boulevards		Région bruxelloise		R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
<b>Couples avec enfant(s)</b>	17 %	22 %	25 %	31 %	68	71
<b>Couples sans enfant</b>	18 %	14 %	15 %	14 %	120	100
<b>Pers.seules avec enfant(s)</b>	11 %	10 %	15 %	15 %	73	67
<b>Pers.seules sans enfant</b>	54 %	53 %	45 %	40 %	120	133

**Tableau 98 – Part des locataires suivant le statut socioprofessionnel**

STATUT SOCIOPROFESSIONNEL	Boulevards		Région bruxelloise		R.B. = 100	
	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous	Nv emm.	Tous
<b>Deux revenus</b>	23 %	23 %	21 %	22 %	110	105
<b>Un revenu</b>	46 %	45 %	42 %	39 %	110	115
<b>Un revenu et une allocation</b>	4 %	5 %	7 %	8 %	57	63
<b>Une allocation</b>	12 %	12 %	17 %	17 %	71	71
<b>Deux allocations</b>	1 %	1 %	2 %	3 %	50	33
<b>Pension</b>	2 %	8 %	3 %	10 %	67	80
<b>Étudiant</b>	11 %	7 %	8 %	2 %	138	350

## Conclusions

Le schéma classique de distribution spatiale des loyers se perpétue dans les mêmes directions. Des loyers moyens inférieurs en première couronne par rapport à la deuxième couronne et une division en secteurs des loyers suivant leur niveau. Ainsi, les loyers les plus élevés se rencontrent essentiellement dans un secteur sud-est avec un gradient de loyers allant du centre vers la périphérie. Les loyers les plus faibles sont situés dans un croissant enserrant le Pentagone sur sa partie occidentale. Enfin, des loyers intermédiaires sont enregistrés dans tous les quartiers de deuxième couronne occidentale. L'augmentation des prix supérieure à la moyenne bruxelloise se retrouve globalement dans les quartiers de première couronne, plus spécifiquement aux alentours de l'avenue Louise au sud, auprès des institutions européennes à l'est et le long du Canal à l'ouest.

Les raisons de cet accroissement des prix sont de deux ordres : d'une part, la gentrification de quartiers centraux bien situés et offrant des aménités positives aux habitants, d'autre part, l'investissement public visant à réhabiliter et redynamiser les quartiers centraux moins prisés. Ces quartiers en mouvement sont également ceux qui sont habités par des jeunes très mobiles ; ce qui a pour effet de susciter des ajustements des prix à la hausse à chaque nouvelle location.

Parmi les nouveaux quartiers considérés comme stratégiques aujourd'hui, il faut mettre en exergue les quartiers structurants du savoir et des médias situés sur d'anciens sites militaires. Les changements concernent essentiellement l'offre de logements plus petits destinés à accueillir des étudiants ou de jeunes travailleurs.





CONCLUSION

Les  
principaux  
enseignements  
de l'enquête  
2017

<b>Conclusion – Les enseignements de l'enquête</b>	<b>108</b>
1.1. Le loyer	108
1.2. L'offre locative	108
1.3. Le locataire et son logement	108
1.4. Loyer et recompositions territoriales	109
<b>Annexe 1 – Stratégie d'échantillonnage</b>	<b>110</b>
1.5. Plan d'échantillonnage	110
1.6. Déroulement de l'enquête	110
1.7. Questionnaire	111
1.8. Historique	111
<b>Annexe 2 – Construction d'un indicateur de niveau de confort du logement</b>	<b>112</b>
<b>Annexe 3 – Délimitation des quartiers stratégiques</b>	<b>113</b>

# Conclusion – Les principaux enseignements de l'enquête 2017

## 1. Le loyer

Le loyer mensuel moyen des logements situés sur le territoire de la région bruxelloise est estimé à 700 €. 50% des locataires paient un loyer inférieur à 660 €. Ce loyer peut être considéré comme le prix à payer pour obtenir la jouissance d'un certain nombre d'attributs du logement. Le loyer est donc fonction du type de logement, du nombre de chambres et de la superficie habitable du logement et varie selon ces caractéristiques intrinsèques du bien.

Après quinze années de croissance généralisée des prix, marquée par une alternance d'années d'évolution plus marquée des loyers et de stagnation, il apparaît qu'en cette année 2017, après trois ans d'essoufflement, les prix, de manière moyenne, stagnent. Le loyer moyen de 2016 actualisé aux prix de 2017, égal à 725 €, est supérieur au loyer moyen estimé à 700 € sur les données de l'enquête 2017.

Les simulations de la part théorique du parc locatif accessible à chaque décile de revenus si l'on considère que la part du loyer dans le budget du ménage ne doit pas excéder 25% ou 30% nous permettent de confirmer cette tendance. Une plus grande part de la population locative bruxelloise pourrait avoir accès au parc locatif alors que cette proportion de ménages ne faisait que décroître depuis 2004.

L'enquête sur un échantillon de logements en location sur le territoire bruxellois s'est couplée, cette année, à un relevé d'annonces immobilières sur le site Immoweb. Le loyer moyen estimé à partir de ce relevé est égal à 1059 €, soit 50% plus élevé que le loyer moyen de 700 € estimé à partir des données de l'enquête de l'Observatoire des Loyers. Si l'on divise les deux échantillons en segments du marché locatif, les loyers moyens pour chacun des segments sont significativement différents. La répartition des types de logements dans l'offre des deux échantillons est relativement semblable.

En fait, les deux populations sur lesquelles sont tirés les échantillons ne sont pas les mêmes. D'une part, les annonces immobilières concernent des loyers escomptés c'est-à-dire des loyers demandés par les propriétaires bailleurs aux candidats locataires ; les données de l'Observatoire des Loyers se rapportent aux loyers effectivement payés par les locataires quelle que soit leur date d'entrée dans le logement. D'autre part, la proportion de loyers élevés (la queue de la distribution des loyers) est supérieure pour les loyers escomptés que pour les loyers effectivement payés. Ces loyers élevés risquent d'être surreprésentés dans l'échantillon en raison du temps supérieur de mise en location des logements concernés.

En outre, bon nombre de logements banals et meilleur marché sont loués par la voie d'affichettes apposées aux fenêtres des logements plutôt que par le biais d'un site internet.

Le découpage en segments du marché locatif n'est pas assez fin pour mettre en évidence des différences de standing entre les logements. Ces différences apparaissent par le biais du découpage communal puisque certaines communes offrent des logements plus diversifiés que d'autres. Dans ces communes caractérisées par une offre de logements de plus haut standing, l'écart entre loyers escomptés et loyers effectivement payés est nettement supérieur.

## 2. L'offre locative

Si la plupart des caractéristiques du logement restent stables dans le parc locatif, la superficie des logements diminue en moyenne depuis quelques années. Cela perdure encore entre 2016 et 2017 : si la surface moyenne était de 76 m<sup>2</sup> en 2016, elle est de 73 m<sup>2</sup> actuellement. Le niveau de confort des logements s'est considérablement amélioré au cours des vingt dernières années : 96% des logements sont équipés d'une salle de bain et/ou d'une installation de chauffage central par exemple. Les caractéristiques de performances énergétiques des logements s'améliorent depuis 2008 : de plus nombreux logements disposent de doubles vitrages ; ils sont équipés d'outils de régulation thermique et sont chauffés au gaz.

## 3. Le locataire et son logement

L'âge moyen des locataires est légèrement plus bas cette année. On assiste à une part plus élevée de jeunes locataires. Principalement parmi ceux-ci, 9% vivent en colocation, et 10% dans des logements meublés. Si les colocations logent généralement dans des maisons ou de plus grands appartements, au niveau de confort et aux prix supérieur à la moyenne, les logements meublés sont de plus petits logements moins confortables, tout au moins en moyenne.

La différence de genre ne se marque pas significativement s'il n'y a pas d'enfants. 75% des familles monoparentales ont un chef de famille qui est une femme. Parmi ces femmes, 42% bénéficient d'une allocation sociale alors que ce n'est le cas que pour 22% des hommes dans cette même situation. Les femmes seules pensionnées sont également plus

nombreuses sur le marché locatif en raison de l'allongement de l'espérance de vie plus marquée chez les femmes. Les femmes sont logées dans des logements de taille moyenne et de niveau moyen de confort. Dans le cas des hommes, on a deux catégories : ceux qui vivent dans des grands logements confortables et ceux qui ne disposent que de trop petits logements aux conditions médiocres de confort.

Le surpeuplement des logements est surtout le fait de petits à très petits logements de mauvaise qualité. 90% des studios sont occupés par des personnes seules ou en couple et 10% par des familles avec enfants qu'elles soient bi ou monoparentales et sont dès lors surpeuplés. Ces locataires bénéficient souvent d'une allocation sociale et n'ont pas trouvé d'autre réponse à leurs besoins en raison des prix très élevés des logements de plus grande taille. Ces locataires ont plus d'intentions de mobilité que l'ensemble des locataires et leur taux de stabilité dans le logement est inférieur puisqu'ils cherchent un logement plus adapté à la composition de leur famille.

Ces dix dernières années, le locataire bruxellois était en moyenne plus stable dans son logement et envisageait moins de projets de mobilité résidentielle. Cette année, le phénomène a l'air de diminuer. Les intentions de mobilité des locataires augmentent, principalement des jeunes locataires qui habitent des logements plus petits et moins confortables.

75% des locataires habitaient déjà Bruxelles antérieurement. Ceux qui arrivent à Bruxelles sont souvent jeunes à très jeunes et s'installent pendant leurs études ou pendant leurs premières années de travail. Les locataires venant de l'étranger arrivent à Bruxelles pour des motifs de proximité de leur lieu de travail ou de meilleures conditions d'environnement de leur logement.

75% des locataires en quête de changement de domicile s'orientent vers un logement bruxellois. Ce chiffre est relativement constant depuis dix ans. Les motifs de changement sont relatifs essentiellement aux étapes de leur cycle de vie et aux caractéristiques de leur logement. Les locataires désirant s'installer dans les zones périurbaines des Brabants sont souvent âgés de 25 à 44 ans et recherchent cette localisation pour les aménités environnementales et la possibilité d'accéder à la propriété. Les locataires désirant partir à l'étranger sont le plus souvent jeunes et quittent Bruxelles pour des raisons professionnelles ou personnelles.

Les candidats propriétaires paient habituellement un loyer plus élevé que les locataires, ce pour un logement plus grand aux meilleures conditions de confort. Ils sont âgés de 25 à 44 ans, vivent essentiellement en couple avec ou sans enfants et disposent de deux revenus du travail. Le facteur explicatif majeur de ce changement de statut d'occupation est dans la moitié des cas de ne plus dépenser de

loyer. Par contre, parmi les locataires n'envisageant pas de devenir propriétaires, la moitié d'entre eux invoquent l'insuffisance de revenus comme frein à l'accès à la propriété et l'autre moitié craignent l'incertitude de l'avenir.

Ce ne sont plus que 60% des locataires qui désirent se fixer comme propriétaires d'un logement dans la région bruxelloise. Ce chiffre est légèrement inférieur aux 75% des locataires qui envisagent un nouveau logement à Bruxelles, quel que soit leur statut d'occupation. Cette plus faible proportion s'explique par les critères de choix résidentiel invoqués par les propriétaires qui restent une maison avec jardin pour le meilleur rapport qualité-prix possible. Ce chiffre est également inférieur aux 70% de candidats propriétaires interrogés en 2004. La question du prix des logements à Bruxelles et les conditions environnementales et de mobilité restent des facteurs répulsifs d'installation dans la Ville-Région.

## 4. Loyer et recompositions territoriales

La distribution spatiale des loyers en région bruxelloise suit un modèle général d'organisation de la ville. On peut dire en effet que la typologie des quartiers se perpétue dans les mêmes directions : des loyers moyens inférieurs en première couronne par rapport à la deuxième couronne et une division en secteurs des loyers suivant leur niveau. Ainsi, les loyers les plus élevés se rencontrent essentiellement dans un secteur sud-est avec un gradient de loyers allant du centre vers la périphérie. Les loyers les plus faibles sont situés dans un croissant enserrant le Pentagone sur sa partie occidentale. Enfin, des loyers intermédiaires sont enregistrés dans tous les quartiers de deuxième couronne occidentale. L'augmentation des prix supérieure à la moyenne bruxelloise se retrouve globalement dans les quartiers de première couronne, plus spécifiquement aux alentours de l'avenue Louise au sud, auprès des institutions européennes à l'est et le long du Canal à l'ouest. Les raisons de cet accroissement des prix sont de deux ordres : d'une part, la gentrification de quartiers centraux bien situés et offrant des aménités positives aux habitants, d'autre part, l'investissement public visant à réhabiliter et redynamiser les quartiers centraux moins prisés. Ces quartiers en mouvement sont également ceux qui sont habités par des jeunes très mobiles ; ce qui a pour effet de susciter des ajustements des prix à la hausse à chaque nouvelle location.

# Annexe 1 – Stratégie d'échantillonnage

La stratégie d'échantillonnage à la base des enquêtes de l'Observatoire des Loyers a été mise en place en 1992 et est restée constante tout au long du temps. L'avantage en est la comparaison possible des données entre les années.

## 1. Plan d'échantillonnage

L'objectif de l'Observatoire des Loyers est d'inférer les valeurs des loyers des logements locatifs situés sur le territoire de la Région bruxelloise à partir de la mesure des loyers sur un sous-ensemble de logements, appelé échantillon. Ce dernier est extrait de la population totale des logements locatifs par un processus d'échantillonnage. Il permet d'estimer les paramètres de la moyenne et de la variance des loyers avec un certain degré de précision qui est estimable. Le sondage est le seul moyen, dans le cas où la population est finie mais nombreuse, d'effectuer des mesures dans un délai et un coût raisonnables.

Le sondage réalisé en vue de la construction annuelle d'une enquête sur les loyers des logements locatifs est un sondage purement géographique. Tous les critères de détermination des paramètres du sondage sont donc spatialisés et cette spatialisation se trouve justifiée dans un univers où la variation de toutes les données est liée à la localisation géographique.

La réalisation du sondage, afin d'assurer la précision des extrapolations, nécessite la mise en place d'un plan d'échantillonnage. Par plan d'échantillonnage, on entend type d'échantillonnage ou méthode de tirage d'unités de l'échantillon, taille de l'échantillon et définition de l'unité d'échantillonnage.

C'est à l'utilisateur que revient le choix de toutes les variables qui entrent dans ce plan d'échantillonnage. Il doit orienter sa stratégie en fonction des objectifs de l'enquête, des contraintes de temps et de coût financier de la réalisation de l'enquête, de la taille de la zone à échantillonner et de son hétérogénéité.

L'unité d'échantillonnage est le logement mis en location dont le loyer est évalué dans le cadre d'une relation marchande. Sont donc éliminés de l'ensemble des logements bruxellois, les logements occupés par leur propriétaire et les logements mis en location par un pouvoir public ou parapublic. En outre, on considère tous les logements locatifs, quelle que soit la date d'entrée du locataire dans son logement. Ainsi, les statistiques de loyer inférées à partir de l'échantillon sont relatives à des loyers courants, c'est-à-dire des loyers effectivement payés durant une année déterminée par tous les locataires bruxellois. Il ne s'agit donc pas des loyers demandés lors de la mise en location d'un bien, ni les loyers exclusivement des nouveaux emménagés d'une année

considérée.

La décision du type d'échantillonnage ou la méthode de tirage des unités de l'échantillon est dictée par la répartition spatiale de la population sondée. Ainsi, dans la Région bruxelloise, l'espace est segmenté, suivant le poids plus marqué de certains lieux puisque les densités de logements mis en location ne sont pas les mêmes dans tous les quartiers de la ville et suivant les coûts d'accès au logement qui sont différents selon que le logement se situe en première ou en deuxième couronne, à l'est ou à l'ouest de la ville. Afin d'obtenir un sondage représentatif de la distribution inégale des logements mis en location et de leurs loyers, on utilise la technique du sondage aléatoire stratifié. Il s'agit d'un sondage aléatoire simple au sein de strates homogènes préalablement définies suivant des critères d'intérêt. Les règles de l'inférence statistique s'appliquent à chaque strate et des estimations globales de la moyenne et de la variance peuvent être obtenues.

Entre 1992 et 2008, le choix de la stratification s'est basé sur un découpage en quatre-vingt quartiers. L'objectif de ce découpage était de maximiser la variation de la densité de logements loués et des loyers effectivement payés entre strates et de minimiser cette même variation à l'intérieur même de chacune des strates. A partir de 2008, suite à la publication et l'officialisation du découpage de l'espace bruxellois en quartiers dans le cadre du Monitoring des quartiers, nous nous sommes basés sur cette délimitation actualisée et scientifiquement démontrée des quartiers bruxellois. Le découpage s'est alors réalisé sur la base de 118 quartiers bruxellois. Le nombre de quartiers est supérieur et de ce fait le nombre de logements locatifs dans l'échantillon n'est pas toujours suffisant dans chaque quartier pour pouvoir inférer des moyennes et des variances sur les loyers des logements.

Traditionnellement, le taux de sondage des logements locatifs est le même sur l'entièreté de l'espace bruxellois. Il est égal au rapport entre le nombre d'unités échantillonnées et le nombre total de logements mis en location dans le cadre d'une relation marchande.

Depuis 2005, il a été choisi de faire varier le taux de sondage entre la première et la deuxième couronne afin de pouvoir appliquer l'inférence statistique en deuxième couronne avec un moindre risque d'erreur.

## 2. Déroulement de l'enquête

La direction de l'enquête a été attribuée en 2017 à la société de sondage SONECOM. Les enquêtes ont été réalisées en face-à-face et par téléphone par

des enquêteurs. Les questions sont toujours posées au locataire du bien et non au propriétaire.

Les enquêtes se sont étalées durant une période allant du 1er avril 2017 au 30 novembre 2017; 4500 enquêtes ont été menées auprès des locataires de logements mis en location sur le territoire de la Région bruxelloise.

### 3. Questionnaire

Le questionnaire d'enquête a évolué au cours du temps, cela en fonction de l'évolution des demandes d'observation du marché locatif. Le questionnaire est toujours divisé en deux parties. La première partie se penche sur le logement, sa localisation, son loyer, sa taille, ses caractéristiques de confort, son état et son niveau de performance énergétique. La deuxième partie se centre sur le locataire, ses caractéristiques socio-démographiques, sa stabilité dans le logement, ses intentions de mobilité et de changement de statut d'occupation.

Chaque enquête se focalise sur une problématique précise; ce qui peut orienter le questionnaire et augmenter le nombre de questions à poser aux locataires.

### 4. Historique

Suite au constat fait par la Région bruxelloise au début des années 1990 de sa méconnaissance du marché locatif, une première enquête a été menée en 1992; elle portait sur un échantillon représentatif de 3000 logements. Une deuxième enquête, lancée en 1993, a permis d'agrandir l'échantillon qui atteint alors 4000 logements. Deux enquêtes ont été encore lancées durant cette première législature, l'une en 1994 portant sur 1500 logements et l'autre en 1995 qui, quant à elle, ne comptait que 500 logements. Ces quatre enquêtes ont permis, d'une part, de clarifier la situation du marché locatif privé et, d'autre part, de proposer des indicateurs sur le marché du logement locatif afin d'évaluer les politiques du logement.

Une cinquième enquête s'est ensuite déroulée durant l'hiver 1997-1998 et avait pour objectif de cerner la diversité des quartiers bruxellois, aussi bien sur les logements en propriété qu'en location. Elle couvrait 2200 logements locatifs.

La relative stabilité du marché locatif a été une des raisons de la mise au frigo de l'outil durant quelques années. Suite à des rumeurs persistantes de hausse des loyers, le Gouvernement régional a remis en selle l'Observatoire des Loyers, d'abord par l'inscription de son rôle d'information sur le marché locatif bruxellois dans le Code du Logement en 2003, ensuite par une nouvelle enquête en 2004. Cette enquête de 2004 s'est basée sur le même plan d'échantillonnage que celui qui avait prévalu dans

les années 1990; elle portait sur un échantillon de 3000 logements mis en location en une année déterminée en Région bruxelloise. L'enquête de 2005 qui a suivi avait pour objectif de mieux cerner les logements locatifs en deuxième couronne; elle s'est basée sur un échantillon de 1800 logements avec un taux de sondage nettement supérieur en deuxième couronne.

Deux nouvelles enquêtes, aux finalités traditionnelles, ont été lancées en 2006 et en 2008, chacune sur un échantillon de 3000 logements.

Le Gouvernement bruxellois mis en place en 2009 a inséré la récurrence de l'enquête sur les loyers et l'Observatoire des Loyers, au cœur de sa déclaration de politique régionale. De ce fait, quatre enquêtes ont été menées, adoptant la stratégie classique d'échantillonnage et se basant sur un échantillon de 3000 logements chacune. Quatre enquêtes ont émaillé la législature: en 2010, 2011, 2012 et 2013. Le questionnaire a été affiné sur les caractéristiques intrinsèques du logement: présence d'un feu ouvert, d'une alarme, d'un vidéophone... afin de mieux représenter la diversité du parc locatif et de fournir de base à la construction d'une grille de référence des loyers.

Enfin, suite à la mise en place d'un nouvel exécutif bruxellois en 2014, une nouvelle enquête de l'Observatoire des Loyers, portant à nouveau sur 3000 logements locatifs, a été lancée au début de l'année 2015. En 2016, le Gouvernement bruxellois a décidé d'agrandir l'échantillon au nombre de 5000 logements afin d'augmenter la fiabilité des statistiques et de construire une grille de loyers de référence. Cette année, en 2017, l'échantillon a couvert 4500 logements loués sur le territoire bruxellois.

## Annexe 2 – Construction d'un indicateur de niveau de confort du logement

Sept critères ont été considérés comme définissant le niveau de conditions de confort d'un logement : la présence de sanitaires à l'intérieur du logement, le niveau de peuplement du logement, les défauts et les atouts du logement, les espaces additionnels, l'état global du logement et la qualité de vie dans le quartier. Pour chacun de ces critères, ont été définis un état de situation inconfortable et un état de situation idéale.

**Tableau 111 – Définition d'une situation inconfortable et d'une situation idéale pour chacun des critères**

CRITÈRES	Situation inconfortable	Situation idéale
<b>Sanitaire</b>	Pas de WC intérieur ou pas de salle de bain	Un WC intérieur et au moins une salle de bain
<b>Peuplement</b>	Très surpeuplé	Non surpeuplé
<b>Défauts du logement</b>	Au moins 5 sur 17	Aucun
<b>Atouts du logement</b>	Aucun	Au moins 3 sur 6
<b>Espace</b>	Aucun	Un de chaque type
<b>État global</b>	Note de 1 ou 2	Note de 4 ou 5
<b>Défauts du quartier</b>	Au moins 4 sur 6	Aucun

Cinq niveaux de conditions de confort ont ensuite été définis en se basant sur des seuils établis de situation inconfortable et idéale pour chacun des critères.

**Tableau 112 – Définition des niveaux de conditions de confort**

NIVEAUX DE CONDITIONS DE CONFORT	Caractéristiques
<b>Mauvaises conditions</b>	Très surpeuplé ou pas de WC ou pas de salle de bain ou au moins quatre situations inconfortables et entre zéro et trois situations idéales.
<b>Conditions moyennes</b>	Au moins deux situations inconfortables et entre zéro et cinq situations idéales.
<b>Assez bonnes conditions</b>	Au plus une situation inconfortable et au plus trois situations idéales.
<b>Bonnes conditions</b>	Au plus une situation inconfortable et au moins quatre situations idéales.
<b>Très bonnes conditions</b>	Six à sept situations idéales.

**Source :** « L'impact des aides publiques sur les inégalités face au logement », Ch. Olm et I. Aldeghi, CREDOC, n°245, décembre 2007



## Les critères sont liés à certaines modalités :

- Les sanitaires : lieux d'aisance à l'intérieur du logement et nombre de salles de bain.

---

- Le peuplement :
  - Critères de peuplement :
    - Une chambre par adulte seul
    - Une chambre par couple
    - Une chambre par enfant de plus de 18 ans
    - Une chambre par paire d'enfants de moins de 18 ans
  - Détermination du niveau de peuplement :
    - Très surpeuplé :  
2 chambres manquantes ou plus
    - Légèrement surpeuplé :  
une chambre manquante
    - Ni surpeuplement, ni sous-peuplement :  
pas de chambre manquante, pas de chambre supplémentaire
    - Légèrement sous-peuplé :  
une chambre supplémentaire
    - Très sous-peuplé :  
2 chambres supplémentaires ou plus

---

- Les défauts du logement : équipements jugés en mauvais état par le locataire : installation électrique, installation du gaz, évacuation des gaz, chauffe-eau, plomberie, châssis, isolation thermique, isolation sonore, chauffage, escalier d'accès au logement ou à l'intérieur du logement, revêtements du sol, peintures intérieures, cuisine, sanitaires, espace communs, traces d'humidité permanentes, infiltrations d'eau ou humidité ascensionnelle et source d'éclairage naturel direct

---

- Les atouts du logement : présence de double vitrage à toutes les fenêtres, parlophone ou vidéophone, concierge, ascenseur, installation d'un système d'alarme, piscine et tennis.

---

- Espace additionnel :
  - Rangement : cave ou grenier
  - Récréatif : jardin, cour, balcon, terrasse
  - Garage

---

- État global du logement : état évalué par le locataire sur une grille à cinq modalités.

---

- Qualité de vie dans le quartier estimée par le locataire à partir de qualités qu'il reconnaît à son quartier.

---

## Annexe 3 – Délimitation des quartiers stratégiques

La question que l'on se pose est la suivante: afin de répondre aux objectifs scientifiques relatifs aux pôles de développement prioritaire, le nombre de logements échantillonnés dans certains pôles n'est pas suffisant pour pouvoir appliquer l'inférence statistique. De ce fait, deux alternatives peuvent être envisagées: soit considérer telle quelle l'extension des quartiers et augmenter le taux de sondage dans ces quartiers; soit élargir spatialement ces quartiers et maintenir le taux de sondage dans ces quartiers.

Deux types de découpage des zones stratégiques:

### → Découpage spatial exact:

- Avantages: exactitude des limites des quartiers.
- Inconvénients: caractère peu étendu de certains quartiers, quartiers non ou faiblement construits, nombre peu important de logements échantillonnés, nécessité d'augmenter le taux de sondage dans ces quartiers au détriment des quartiers voisins.

### → Découpage spatial élargi aux quartiers du Monitoring des Quartiers englobant le pôle déterminé. Ce découpage repose sur l'élargissement des quartiers stratégiques aux quartiers avoisinants sur lesquels le pôle créé peut effectuer un rayonnement ayant un impact sur l'évolution des loyers.

- Avantages: forçage de l'extension de certains quartiers très petits, prise en compte du rayonnement de certains pôles sur les quartiers avoisinants, nombre suffisant de logements échantillonnés, rapport aux quartiers du Monitoring des quartiers et présence de nombreuses données.
- Inconvénients: caractère arbitraire du découpage, impact possible d'autres facteurs sur l'évolution des loyers.

Les quartiers sur lesquels le travail est réalisé sont représentés sur les deux cartes.

**Figure 91**– Localisation des quartiers stratégiques élargis aux quartiers du Monitoring des Quartiers

